

## DECRETO Nº 077/16

### **VISTO:**

La resolución Nº 3263/16, dictada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Capilla del Monte, en su sesión de fecha 16 de Junio del corriente año y comunicada a este Departamento Ejecutivo con fecha 27 de junio de 2016;

Que a través del artículo 1º de la misma, convoca a Titulares y Propietarios de inmuebles, con edificaciones no declaradas o con planos no aprobados, a presentarse espontáneamente a regularizar dicha situación mediante la presentación de planos de relevamiento.

Que el artículo 12º de la norma, prevé que también podrán adherirse a dicha moratoria, los poseedores de terrenos que contengan edificaciones, pero siempre y cuando acrediten fehacientemente 10 años de posesión efectiva.

### **Y CONSIDERANDO:**

En primer lugar, este Departamento Ejecutivo Municipal, celebra y apoya la ordenanza dictada por el HCD, pero tiene la obligación de vetarla parcialmente, en concreto en una parte de su artículo 12 y por las siguientes razones.

Que el artículo 12 de la Ordenanza citada, expresamente dice: *“Podrán adherirse a la presente moratoria aquellos poseedores de terrenos que contengan edificaciones, siempre y cuando acrediten fehacientemente 10 años de posesión efectiva, consecutiva e ininterrumpida como mínimo, y/o con la Resolución final del trámite ante la Unidad Ejecutora del Registro de Poseedores de la Provincia (Ley 9.150) a la fecha de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, para lo cual deberán cumplimentar con los siguientes requisitos: a) Abonar las Tasas Municipales adeudadas de la propiedad hasta la fecha de presentación. b) Si la propiedad objeto de la posesión perteneciera a Sociedad de Tierras o afectado al dominio del Municipio de Capilla del Monte, deberá abonar el valor del Lote conforme el valor de tasación de tres (3) inmobiliarias locales, con costo de la misma a cargo del poseedor. c) Si en cambio la propiedad perteneciera a un particular, deberá dejar constancia mediante declaración jurada, que asume toda la responsabilidad por cualquier hecho o acto con consecuencias jurídicas, deslindando todo tipo de responsabilidad a la Municipalidad de Capilla del Monte.”*

Que en este sentido, la Ordenanza estipula que los poseedores deberán acreditar 10 años de posesión efectiva. Que ese requisito es contrario al principio general que regula dicho instituto en el Código Civil, y por ello debe ser vetado. Veamos.

El artículo 1909 del Código Civil dice: *“Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.”*

Respecto a la posesión, la doctrina tiene dicho que: *“El artículo establece que, para que haya posesión, es menester la reunión de dos elementos: el corpus y el animus domini... El corpus es el elemento objetivo de la posesión... Supone, pues, el despliegue de un poder de disposición*

*física sobre la cosa, y como tal debe ser querido. Ello implica que el titular de la relación de poder debe imprimir un mínimo de voluntad a fin de establecer el corpus;... El animus domini refleja el componente subjetivo de la posesión. La última parte del art. 1909 CCyC lo señala en estos términos: "... comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no". Ese "comportarse" con relación a la cosa como si fuera titular de un derecho real, aunque pueda no serlo (ver glosa al art. 1908 CCyC), supone una voluntad... Ello implica que el animus domini no es pura subjetividad. De otro modo, si solo fuera un puro estado anímico del sujeto, sería muy difícil —por no decir imposible— acreditarlo. Bastará, pues, con acreditar los hechos a partir de los cuales sea posible extraer un comportamiento en el sentido que apunta la norma.”<sup>1</sup>*

En este sentido, quien construyó o edificó en un terreno o un lote respecto del cual no era titular registral, y si en cambio ejerció pacíficamente la posesión, no debe porque acreditar 10 años de ejercicio, ya que la construcción de la vivienda es suficiente para demostrar el animus domini al que hace referencia el Código.

Por otra parte, la CSJN tiene dicho también en este punto que: *“La posesión no debe confundirse con la simple tenencia de las cosas que contemplan los arts. 2352 y 2461 del Código Civil, pues para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella (art. 2351 del Código Civil), y además, la cuestión depende no solo de la voluntad y la acción del pretendiente sino también de la pasividad del que tenía la posesión”<sup>2</sup>.*

Dicho esto, la acreditación fehaciente de 10 años de posesión efectiva, carecería de sentido y constituiría incluso una afectación al derecho de aquellos que poseen conforme al Código Civil vigente, por lo que corresponde vetarlo únicamente en relación a dicho requisito establecido en el artículo 12.

Que con respecto a la **facultad de veto del Intendente**, la Ley Orgánica Municipal en sus arts. 34 y 49 inc. 2) faculta al Departamento Ejecutivo a vetar total o parcialmente un Proyecto de Ordenanza sancionado por el Concejo Deliberante expresando sus fundamentos.

Que dicha atribución examinadora del Departamento Ejecutivo comprende la evaluación de los aspectos formales y materiales de la ordenanza, así como la oportunidad, mérito y conveniencia de las políticas proyectadas en la norma en análisis, siendo este un verdadero control de legalidad y razonabilidad. Se trata, en definitiva, de las facultades legislativas asignadas por la Ley Orgánica Municipal, al órgano ejecutivo local.

Pero tal como lo anticipamos, el veto es parcial y sólo respecto a uno de los requisitos que establece el art. 12º, en particular al requisito de acreditar 10 años de posesión efectiva.

---

<sup>1</sup> Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso Directores Código Civil y Comercial Comentado. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Tomo V, Libro Cuarto, Pag. 39 y sgtes.

Ver [http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC\\_Nacion\\_Comentado\\_Tomo\\_V.pdf](http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf)

<sup>2</sup> Fallos CSJN Tomo 337 Folio 850 “Malossi, Noemí Adriana c/ E.N.A. - O.N.A.B.E. s/prescripción adquisitiva”.

Por ello, y en uso de las atribuciones antes referidas, el Intendente Municipal de Capilla del Monte

### **DECRETA**

**Artículo 1°.- VÉTASE** parcialmente el artículo N° 12 del Proyecto de Ordenanza contenido en la Resolución N° 3263/16 del Concejo Deliberante, sólo en relación al requisito de acreditación de 10 diez años de posesión efectiva, sancionado por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Capilla del Monte el día 16 de Junio de 2016, de acuerdo a los fundamentos antes expuestos.

**Artículo 2°.** **Disponer** que el artículo N° 12 quedará redactado de la siguiente manera: *“Podrán adherirse a la presente moratoria aquellos poseedores de terrenos que contengan edificaciones y/o con la Resolución final del trámite ante la Unidad Ejecutora del Registro de Poseedores de la Provincia (Ley 9.150) a la fecha de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, para lo cual deberán cumplimentar con los siguientes requisitos: a) Abonar las Tasas Municipales adeudadas de la propiedad hasta la fecha de presentación. b) Si la propiedad objeto de la posesión perteneciera a Sociedad de Tierras o afectado al dominio del Municipio de Capilla del Monte, deberá abonar el valor del Lote conforme el valor de tasación de tres (3) inmobiliarias locales, con costo de la misma a cargo del poseedor. c) Si en cambio la propiedad perteneciera a un particular, deberá dejar constancia mediante declaración jurada, que asume toda la responsabilidad por cualquier hecho o acto con consecuencias jurídicas, deslindando todo tipo de responsabilidad a la Municipalidad de Capilla del Monte.”*

Artículo 3°.-: **PROMÚLGANSE** el resto de los artículos del referido Proyecto de Ordenanza en su totalidad.

Artículo 2°.-: El presente decreto será refrendado por la Sra. Secretaria de Gobierno, Economía y Finanzas Municipal.-

Artículo 3°.-: **COMUNIQUESE**, córrase vista al Tribunal de Cuentas, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

Capilla del Monte, 01 de julio de 2016.-

**FIRMADO:** MARIA ELENA NEMER  
SEC. GOB. ECONOMIA Y FINANZAS

GUSTAVO A. SEZ  
INTENDENTE MUNICIPAL