

La Plata, 17 de diciembre de 2015

VISTO El Artículo 55 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley N° 13.834, el artículo 22 del Reglamento Interno de la Defensoría, el expediente N° 1429/11, y

CONSIDERANDO

Que se iniciaron las actuaciones por la presentación del Sr. E H y otros vecinos, quienes requieren la intervención de esta Defensoría del Pueblo, a efectos de acceder a los títulos de propiedad de sus respectivas viviendas.

Que en la presentación efectuada (fs. 2 y 3), los vecinos manifiestan que en la Ciudad de Punta Alta, en los años 1989/90 la Asociación de Trabajadores del Estado (ATE) Sección Punta Alta, a través de su Secretario General, Sr. C, y el Secretario de Finanzas, Sr. Z, promovieron y vendieron planes de vivienda pagaderas a 120 cuotas mensuales y consecutivas, previo pago de los terrenos.

Que de esta forma se dió comienzo a la construcción de seis barrios denominados “Barrios “ATE III, ATE IV, ATE V, ATE VI y ATE VII” destinados a un total de 923 familias.

Que como consecuencia de la demora en la entrega de las viviendas y de las fallas existentes en la construcción de las mismas, los vecinos en el año 1998, concurrieron a la Justicia de Bahía Blanca solicitando la remoción del Secretario General y Secretario de Finanzas.

Que la justicia determinó la existencia de una Sociedad Civil denominada “Barrios ATE sociedad Civil ATE III, IV, V, VI, VII” constituida por 26 personas, de las cuales ninguna de ellas tenía conocimiento de su existencia.

Que los vecinos dicen haber realizado reclamos ante la Municipalidad de Coronel de Marina Leonardo Rosales, y el Intendente Municipal, Ing. N H S, decía desconocer la situación a pesar de haber sido Secretario de Obras y Servicios Publicas cuando se comenzó con la construcción de los barrios.

Que también manifiestan que actualmente, los terrenos figuran en la Municipalidad como chacras, dejando sentado que no se realizaron los trámites correspondientes ante la Municipalidad como el pago de los derechos de construcción, pago de permisos, impuestos, etc.

Que en el año 2002, los vecinos se presentaron ante la Defensoría del Pueblo de la Nación, formándose el expediente N° 5739/02 caratulado “Navas Natividad sobre presuntas irregularidades en un plan de viviendas”.

Que al efectuarse la denuncia ante la Inspección General de Justicia, se formó el expediente G N° 59343 “Barrio Asociación Trabajadores del Estado III, IV, V, VI y VII (ATE III, IV, V, VI y VII) Sociedad

Civil s/ Denuncia Navas Natividad C. y Otros”, por medio del cual se ordenó el cese de las actividades de la sociedad, por no encontrarse registrada ni autorizada.

Que el día 29 de junio de 2009, se llevó a cabo en la ciudad de La Plata, una Audiencia en el Instituto de la Vivienda de la Gobernación, formándose el expediente 2416-11917/2009 01, “E H y otros Ref. Irregularidades en Planes de Vivienda en coronel Rosales” el que se encuentra en Mesa de Entradas de Escribanía de Gobierno.

Que el día 25 de agosto de 2009, se llevó a cabo una entrevista en el Ministerio de Gobierno, formándose el expediente 22600-220/2009 01; “Regularización Barrios Ate – Coronel Rosales”, el que también se encuentra en la Mesa de Entrada de la Escribanía de Gobierno, sin acuse de recibo.

Que a fin que los vecinos puedan regularizar su situación dominial, se procedió a solicitar información a la Escribanía General de Gobierno, (21/07/11 -fs 45- y 4/10/11-fs 52-); Secretaria General de la Asociación de Trabajadores del Estado (ATE) Seccional Punta Alta (14/07/11-fs. 46 y 49-, 6/10/11-fs54); Secretaria de Gobierno de la Municipalidad Coronel de Marina Leonardo Rosales (18/07/11-fs 44 y 47-, 6/10/11-fs 6/10/11-); Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires (24/11/14 -fs.24/11/11-), y al Intendente Municipal del partido de Coronel Rosales (25/06/12,-fs.70 y 71- 5 /10/12-fs 73-, 3/6/13 - fs. 77-, 7/10/13 –fs 79-, 23/05/14-fs. 86- y 2/09/14- fs 89-).

Que el 28 de octubre del 2011, la Escribanía General de Gobierno remitió respuesta a lo solicitado, manifestando que (fs. 55) “es un

problema entre particulares (vecinos y ATE) dado que se han adjudicaron viviendas que no se han podido escriturar por ser que dichos barrios son de titularidad de dominio de ATE, quien nunca procedió a realizar los planos de mensura correspondientes a fin de poder realizar las escrituras individuales a favor de cada vecino”.

Que ante ello, la Escribanía General de Gobierno procedió a mensurar el barrio identificado como ATE 3, remitiendo dichos planos al Municipio, a fin de dictar las ordenanzas municipales necesarias para avanzar en el trámite de aprobación de planos para poder escriturar a favor de los vecinos.

Que en lo que respecta a los otros barrios (ATE 4, 5, 6, 7, y 8) procedió a asesorar al Municipio, a fin que gestione a través de los representantes de la Asociación Gremial ATE, las transferencias de dominio de las tierras donde se encuentran los barrios a su favor, para que esa Escribanía se pueda encargar de llevar adelante todo el proceso de regularización dominial de interés social (confección de Planos de Mensura de cada uno de los barrios, y la posterior escritura).

Que la Secretaria General de ATE, seccional Punta Alta, remitió respuesta a lo solicitado, manifestando que la entidad gremial no tuvo vinculación alguna con la construcción, venta y adjudicación de los referidos barrios, dado que es una persona jurídica totalmente independiente, que en nada se vincula con la Sociedad Civil Barrios ATE.

Que la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 27 de Diciembre del 2011(fs.67), nos

informó que la “Sociedad Civil Barrios ATE” no registra antecedentes, y no se encuentra inscripta en dicha Dirección.

Que el día 27 de octubre del 2014, el Secretario de Obras Publicas de la Municipalidad de Coronel Rosales manifestó (fs. 90 a 94) que la Sociedad Civil Barrios ATE, presentó los expedientes correspondientes con pedido de prefactibilidad y planos de obra, en los que figuran los proyectos de subdivisión y los boletos de compraventa de los terrenos, acompañando oportunamente la prefactibilidad de servicios (agua, desagües cloacales, luz domiciliaria, alumbrado público y gas natural) emitidos por las empresas prestadoras de los mismos, planos de conjunto, de niveles, de obra, contratos profesionales, etc.

Que asimismo, hizo saber los expedientes fueron observados por falta de pago del Derecho de Construcción, hasta que finalmente fue desestimada su eximición por la HCD. Con el avance de obra, las empresas prestadoras de servicios les realizaron las conexiones domiciliarias, y se fueron habitando las viviendas.

Que el estado de situación de las obras, generaron conflictos entre los adquirentes y los administrados, por las demoras en las entregas de las viviendas y otros problemas particulares inherentes al emprendimiento.

Que estas viviendas fueron declaradas de Interés Social, a fin de posibilitar que por medio del Municipio los vecinos puedan obtener las escrituras traslativas de Dominio en forma gratuita incorporándose al régimen de la Ley 10830, según corresponda, con la Escribanía General de Gobierno.

Que expresa que durante la moratoria del 2006, la Asociación procedió a cancelar los Derechos de Construcción, lo que le permitió a los propietarios que puedan declarar las mejoras realizadas en sus viviendas, obteniendo un plano particular con su nombre.

Que atento a ello, se procedió a la materialización de oficio de las parcelas en los archivos de catastro, según el proyecto de subdivisión presentado con la factibilidad del barrio.

Que todas estas medidas fueron tendientes a que a través de la Escribanía General de Gobierno se confeccionaran los planos de subdivisión, en forma gratuita, se presentaran en la Dirección Geodesia, y una vez aprobados se continuara con el trámite de la escrituración.

Que en el barrio ATE 3, los agrimensores de la provincia realizaron los planos correspondientes los cuales fueron aprobados en su faz geométrica por Ordenanza. Este trámite, en la actualidad, se encuentra demorado ya que la titularidad de los terrenos donde se asienta, se encuentra a nombre del Sindicato de Trabajadores del Estado, y han decidido, por el momento, no continuar con los trámites.

Que el Municipio procedió a realizar toda la documentación necesaria con el relevamiento de los propietarios de este barrio, conforme a lo requerido por la Escribanía, para que una vez aprobado el plano se pudiera continuar con la escritura.

Que la Comuna manifiesta en su respuesta de fs. 93, que para la presentación del plano y la continuidad del trámite falta solo la decisión de los dirigentes locales del sindicato.

Que también explica que, ante la disolución de la Sociedad Civil, y considerando que sus integrantes no llegaron a un acuerdo, se procedió a un sorteo donde adjudicaron los terrenos baldíos, conforme a la subdivisión presentada, a los propietarios que no poseen las viviendas construidas.

Que el Municipio ha procedido a asentar estas actas, según la presentan los beneficiarios, en los archivos de catastro, donde figuran como responsables de esos inmuebles.

Que dado que se encuentran abonados los derechos de construcción, los propietarios de estos terrenos baldíos poseen la posibilidad de construir una vivienda, sin abonar suma extra, siempre y cuando respeten las características y superficie de las ya construidas.

Que los títulos de propiedad de los terrenos sobre los que se encuentran construidos los barrios presentan diferentes características desde el punto de vista de la situación dominial, por lo cual las condiciones ante Escribanía General de Gobierno son diferentes y en cada caso se debe aplicar la correspondiente normativa.

Que en este sentido, ATE 3: Tiene escritura a favor del sindicato de Trabajadores del Estado; ATE 4: Posee Boleto de Compraventa; ATE 5 y 6: Escriturados a favor de la Sociedad Civil Ate 5 y 6; y ATE 7: Boleto de Compraventa.

Que atento a ello, el Municipio manifiesta que siempre ha respetado el derecho de los articulares que conformaron una sociedad civil

para la construcción, agilizando los trámites municipales en todo lo posible, siempre y cuando se respeten las normas, ayudando en la medida de sus posibilidades para la concreción de la escrituración, a través de los nexos con entidades de la provincia, ya que es una tarea que no competencia del Municipio poder ejecutarla por sí mismo.

Que en respuesta a lo manifestado por la Municipalidad de Coronel Rosales, con fecha 12 de Febrero de 2015, los vecinos remitieron una nueva nota en la que reiteran su pedido, manifestando -fs. 101 102- que el Municipio se encuentra en conocimiento de los hechos denunciados, incumpliendo tanto el Departamento Ejecutivo como el Deliberativo local, con las obligaciones de rigor permitiendo.

Que también manifiestan, que ello se desprende de la documentación detallada y abundante aportada a la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires oportunamente, lo que originó el Expediente N° 2416-11917/2009-01, iniciado por el Instituto de la vivienda, extracto “E H y Otro Ref. Irregularidades en Planes de Vivienda en Coronel Rosales”.

Que mencionan además, que en las gestiones efectuadas desde el Departamento Ejecutivo, se observa que se intentó trabajar para un barrio solamente y como no hubo avances, nada se hizo por los restantes.

Que expresan que las subdivisiones que menciona el Municipio, fueron realizadas con fines meramente recaudatorios, lo cual no otorga derecho de propiedad. En cuanto a los servicios públicos, manifiestan que hay barrios que aún no cuentan con la totalidad del asfalto, a pesar que los vecinos lo han abonado.

Que respecto de los terrenos de los Barrios ATE 5 y 6, sostienen que la Comuna manifestó que figuran a nombre de la sociedad ATE 5 y 6, pero que esa sociedad nunca se conformó, y la que se constituyó solamente estuvo compuesta por 26 personas, desconociéndose su existencia durante años, lo cual originó innumerables reclamos en su momento, a punto tal que la disolvieron.

Que con motivo de ello, se han iniciado reclamos en: la Presidencia de la Nación (Nota 25904); el Programa Nacional Anti-Impunidad: Siap N° 1881; en el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Secretaria de Política Judicial y Asuntos Legislativos (Expte. 1104); en el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Director nacional de Promoción de Métodos Participativos de Justicia (Expte. 349/05); y el Defensor del Pueblo de la Nación (Expte. 5739/20).

Que por tales motivos, se procedió a remitir una solicitud de informes a la Subsecretaria Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura (16/04/15 -fs. 111-) y a la Administración General del Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (16/04/15 -fs. 113-), sin obtener respuesta alguna a la fecha.

Que el artículo 55 de la Constitución provincial establece que “el Defensor del Pueblo tiene a su cargo la defensa de los derechos individuales y colectivos de los habitantes.”

Que de conformidad con el artículo 27 de la Ley 13.834 y lo resuelto por la Comisión Bicameral Permanente del Defensor del Pueblo en fecha 25 de febrero de 2015, corresponde emitir el presente acto.

Por ello,

**EL SECRETARIO GENERAL
A CARGO DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE**

ARTÍCULO 1: RECOMENDAR a la Subsecretaria Social de Tierras, Urbanismos y Vivienda dependiente del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, a la Administración General del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y al Municipio de Coronel Rosales, que arbitren los medios necesarios con el objeto que los vecinos de los Barrios “ATE III, ATE IV, ATE V, ATE VI y ATE VII”, accedan a los Títulos de Propiedad de las viviendas que habitan.

ARTÍCULO 2: Notifíquese, regístrese, y oportunamente archívese.

RESOLUCIÓN N° 119/15