

Santa Fe, de octubre de 2014.-

**Señor Gobernador de**

**la Provincia de Santa Fe**

**Dr. Antonio Bonfatti**

**Presente**

Los abajo firmantes, representantes de distintas Asociaciones Civiles y ciudadanos en general, en relación al proyecto de construcción de un estacionamiento vehicular semisoterrado en el Parque Juan Bautista Alberdi, ubicado entre las calles Avda Rivadavia, Tucumán, Avda 27 de Febrero y Pasaje Falucho de esta ciudad de Santa Fe, a realizar mediante un contrato de concesión de obra públicas con la Unión Transitoria de Empresas Park Centro S.A.- CAM S.A.- PONCE CONSTRUCCIONES S.R.L.- UTE-, ante V.E. nos presentamos y decimos:

**1.** Que no existe duda alguna que el referido Parque, donde está proyectada, y ya en vías de ejecución la referida obra, se integra por distintos inmuebles.

En efecto, conforme el Catastro Provincial el predio donde se ubica el Parque consta de tres (3) inmuebles, dos (2) de los cuales, indudablemente, son de titularidad de dominio de la Provincia de Santa Fe, habiendo de hecho la Municipalidad de Santa Fe pretendido disponer de ellos de modo totalmente ilegítimo, siendo los mismos a saber:

**1.1.** Un (1) lote de terreno, que de acuerdo al Set de Datos de la Provincia, pertenece a la Municipalidad de Santa Fe. El mismo se encuentra ubicado entre las calles Avenida Rivadavia, 27 de febrero y calle Tucumán de esta ciudad, y posee el plano inscripto en el Departamento de Catastro e Información Territorial de la Provincia, bajo el N° 54.539, en el Año 1969; Tipo Plaza, espacio verde; con una superficie de terreno de 7.389,00 metros cuadrados, cuya nomenclatura Catastral es 10-11-02-0075-0000-1 Sec 02 Manzana 0075 — Parcela 00001 — Partida N° 10-11-03-107802/0003, y cuyo domicilio fiscal es Salta N° 2951; no existiendo ningún otro dato.

**1.2.** Por su parte, respecto de los dos (2) lotes restantes, se corresponden a los siguientes antecedentes dominiales y catastrales, de los que resulta que son de titularidad de la Provincia de Santa Fe, en absoluto de la Municipalidad de esta ciudad; a saber:

**1.2.1.** Por el art. 1 de la Ley provincial N° 5509<sup>1</sup> se desafectó del dominio público una fracción de terreno de 2.499,84 mts<sup>2</sup> de superficie aproximada, fracción comprendida entre las letras A,B,C y D del plano topográfico con las siguientes medidas: Líneas A.B.: 103, 92 mts., Línea B: C: 24 mts.; Línea C.D.: 104,40 mts. y Línea A.D.: 24,01 mts., fracción que lindaba por el Norte con más terreno del parque Alberdi; por el Sur, con la cortada Falucho; por el Este, con la Avda 27 de Febrero y por el Oeste con la Avda Rivadavia.

Facultándose al Poder Ejecutivo para vender dicho terreno con la exclusiva finalidad de que se construyese un hotel de turismo, por el precio que determinase la Junta Central de Valuación ( art. 2).

**1.2.2.** El 24 de abril de 1962, por escritura 20 Par, otorgada por ante el el Escribano de Gobierno de la Provincia de Santa Fe, Mario L. Ramírez, la Provincia de Santa Fe, representada por el Gobernador Doctor Carlos Silvestre Begnis y el Ministro de Hacienda, Economía e Industria, Doctor Juan Alberto Quilici vendió a "Hostal Sociedad Anónima Comercial, Industrial y Financiera Agropecuaria" el terreno que le correspondía hasta la fecha como bien fiscal, y que se detalla a continuación: una fracción de terreno ubicada en esta ciudad de Santa Fe y según el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Carlos M. Fernández Rudi, e inscripto en la Dirección General de Catastro, Departamento Topográfico bajo el número 33.959 con fecha 12 de abril de 1962. Según el mismo éste mide 102,57 metros al norte, línea A-B, linda con superficie de la manzana de que es parte en medio con el Parque Juan Bautista Alberdi; 24,00 metros en el este, línea B-C; donde linda con el Puerto de Santa Fe, en medio con Avenida 27 de Febrero; 103 metros en el sur, línea C-D, lindando con el Estado Nacional, Correos y Telecomunicaciones, calle Falucho en medio y 24,01 metros al oeste, línea D-A, lindando con el Instituto Municipal de Préstamos, Avenida Rivadavia por medio, encerrando una superficie de 2.467,96 metros cuadrados.

<sup>1</sup> Sancionada el 27.10.1961, promulgada el 21.11.1961 y publicada el 28.12.1961 ( B.O. 12.267).

Dicha venta se realizó por el precio de pesos 4.300.000, en la expresión del signo monetario a ese entonces vigente, habiéndose registrado en el Registro General el 5 de julio de 1962, bajo el número 235, Par Folio 1427, N° 6633 bis, La Capital.

1.2.3. Posteriormente, en fecha 20 de septiembre de 1.963, por escritura N° 35 Impar, otorgada ante el Escribano de Gobierno Alberto Ramos Mexia, "Hostal Sociedad Anónima, Industrial, Comercial, Financiera y Agropecuaria" donó a la Provincia de Santa Fe una fracción de terreno ubicada en la intersección de la Avenida 27 de Febrero y calle Falucho, que según plano de mensura y subdivisión de la mayor fracción sita en la manzana 119, de la Sección Tercera del Municipio de esta de esta capital, se halla inscripto en la Dirección de Catastro de la Provincia, bajo el número 36.127 y se compone de 24,00 metros de frente al este e igual contra frente al oeste; por 34,40 metros también de frente al sur y 33,92 metros de contra frente al norte, encerrando una superficie libre de ochava de 807,69 metros, y linda al este con la Avenida 27 de Febrero; al sur con calle Falucho, al norte con el "Parque Juan Bautista Alberdi" y al oeste, más terreno de la sociedad donante.

Habiéndose inscripto en el Registro General, el 8 de abril de 1968, al Tomo 247 Par — Folio 1182 N° 11287 — Departamento La Capital mismo; poseyendo la Partida de Impuesto Inmobiliario 10-11-03-107802/0003, está ubicado en zona urbana; posee el plano 36127-1963 — Propiedad Tipo Común — Superficie Terreno 807,69 m2 — Valuación del Terreno \$ 76.969,96 Ubicación 27 de febrero S/N - Domicilio Fiscal 3 de Febrero N° 2651 — Manzana 2334 — Nomenclatura 10 11 02 0075 00003 Lote Plo BCEFB Sec 02 Manzana 0075 Parcela 00003. Propietario Gobierno de la Provincia de Santa Fe — Porcentaje 100%,

**1.2.4. Por su parte, en fecha 4.11.1966 el Poder Ejecutivo Provincial dictó el Decreto N° 4131 por el cual se declararon rescindidos, por acuerdo de partes, los contratos celebrados con la firma Hostal S.A. para la construcción del Hotel de Turismo, cuyo emplazamiento se había fijado en el Parque Alberdi ( art. 1), disponiéndose que por ante la Escribanía de Gobierno se otorgasen las escrituras correspondientes.**

**En ese orden, mediante Decreto N° 1241 dictado por el Poder Ejecutivo Provincial el 6.3.1968, se amplió el anterior en el sentido de que los**

**impuestos, tasas y demás contribuciones que fueren necesario abonarse, así como los que se originasen por el otorgamiento de la escritura pública mencionada en el artículo segundo de aquél, serían a cargo de la Provincia de Santa Fe( art. 1), disponiéndose por su art. 2 que se gestionase ante la Municipalidad de Santa Fe la eximición de las tasas que pudieran haber gravado el inmueble a transferir nuevamente a la Provincia.**

En la motivación de tal decreto se consignó que habida cuenta la retractación bilateral importaba la extinción de las obligaciones creadas por los contratos suscriptos y en su consecuencia el retiro de los derechos reales que se hubiesen transferido ( art. 1.200 C.Civil), era necesario un nuevo acto jurídico, revestido de las formalidades que el originario- escritura pública- tal como lo estableció el art. 2º del Decreto N° 4131/66; pero en sentido contrario ( distracto.

Que su otorgamiento se veía dificultado por la existencia de deudas impositivas a cargo de la sociedad Hostal S.A., desde la fecha que ésta figuraba como titular de dominio.

Que si bien la sociedad propietaria no había dado cumplimiento a la construcción del Hotel de Turismo, no abonando las cargas fiscales, ello se había visto morigerado por el hecho que el inmueble vendido **estuvo ocupado por la Provincia de Santa Fe, y librado al uso público.**

Que atento a ello, debía el Estado arbitrar los medios para que dicho bien reingresase a su patrimonio,

Que no habiendo el decreto de rescisión subordinado sus efectos a condición alguna, podía el Estado, con miras a facilitar el otorgamiento de la escritura, declarar que los impuestos, tasas y demás contribuciones que gravaban el inmueble eran a su cargo.

Que en lo que respecta a Obras Sanitarias, tal gravamen se hubiera devengado aún cuando el Estado no transfiriera el dominio del inmueble, en razón de que el servicio de irrigación comprende un área mayor de propiedad de la Provincia; y el lo que hace al impuesto inmobiliario, el crédito quedaría cancelado por confusión ( art. 862 del Código Civil).

Que respecto de la Tasa Municipal, se arbitrarían los medios para obtener su extinción.

**1.2.5.** En consecuencia, en fecha 18 de marzo de 1.968, por escritura pública N° 33 Par, otorgada ante el Escribano de Gobierno Rómulo Julio Crespo, "Hostal Sociedad Anónima, Industrial, Comercial, Financiera y Agropecuaria" restituyó a la Provincia de Santa Fe una fracción de terreno ubicada en la intersección de las calles Avenida 27 de Febrero y Falucho, que según plano de mensura y subdivisión de la mayor fracción sita en la manzana 119, de la Sección Tercera del Municipio de esta capital, inscripto en la Dirección de Catastro de la Provincia, al N° 36.127. Dicha fracción se encuentra ubicada en la intersección de calle Avenida Rivadavia, con la calle Falucho y mide: 18,99 metros de frente al oeste; 24,00 metros de contra frente al este, por 63,58 metros de frente al sur y 68,65 m de contra frente al norte; todo lo que encierra una superficie libre de ochava, de 1634 metros y linda al oeste con Avenida Rivadavia, al sur con calle Falucho; al norte con el "Parque Juan Bautista Alberdi" y al oeste, el lote descripto en el punto anterior.

Habiéndose inscripto en el Registro General, el 8 de abril de 1968, al Tomo 274 Impar — Folio 824 N° 7487 — Departamento La Capital. Y de acuerdo al Folio Catastral del mismo. Se encuentra empadronada en la Partida De Impuesto Inmobiliario 10-11-03-107802/0003, está ubicado en zona urbana; posee el plano 54539-1969 — Propiedad Tipo Común — Superficie Terreno 1634,41 m2 — Valuación del Terreno \$ 165.773,09 Ubicación Pasaje Falucho S/N - Domicilio Fiscal 3 de Febrero N° 2651 — Manzana 2334 — Nomenclatura 10 11 02 0075 00002 Lote 2 Sec 02 Manzana 0075 Parcela 00002. Propietario Gobierno de la Provincia de Santa Fe, Porcentaje 100%.-

**1.3.** Que resulta así indubitable que el inmueble conformado por las dos fracciones indicadas, alcanzadas por el objeto del contrato de concesión de obra acordada por la Municipalidad con la referida Unión Transitoria de Empresas, por cierto con manifiesta extralimitación de su jurisdicción y competencia, son de titularidad de la Provincia de Santa Fe; al haberse revertido nuevamente el dominio en su favor, tras la venta que en su momento efectuara en virtud de la habilitación que la Legislatura provincial le efectuara al Poder Ejecutivo mediante la mentada ley 5.509. Siendo harto

ilustrativo lo explicitado en el Decreto N° 1241 en cuanto, pese a la transferencia, luego revertida, dichos inmuebles continuaron ocupados por la Provincia de Santa Fe y librados al uso público; como que de momento que se devengaban sobre ellos las tasas municipales, los mismos no eran en absoluto del dominio municipal.

Ello ha sido reconocido, incluso, mediante Resolución de la Cámara de Diputados de la Provincia aprobada en la sesión del 25.9.2014-Expte N° 29.424-DB-, la cual ratificó que las referidas fracciones de terreno son de propiedad de la Provincia de Santa Fe.

Así, desde cualquier perspectiva, para realizar tal obra, y en cuanto parte de ella se ubica en los referidos dos inmuebles, la Municipalidad de Santa Fe sólo podría hacerlo en la medida que la Provincia de Santa Fe le hubiese transferido el dominio de tal inmueble o, cuanto menos, hubiese celebrado con ella un convenio interjurisdiccional, que en todos los casos requeriría la sanción de una ley por parte de la Legislatura Provincial.

Mal pudiéndose pretender argumentar, por su parte, que los dos inmuebles referidos estarían comprendidos dentro de la previsión del art. 5 de la ley 2756 y mods., ya que en absoluto pueden conceptuarse como baldíos o sin propietario. Estando comprendidos manifiestamente dentro de la dominialidad pública de la Provincia de Santa Fe.

**1.4.** No obstante frente a tal realidad dominial de meridiana claridad, el Sr. Ministro de Gobierno y Reforma del Estado, en oportunidad de contestar en fecha 10.7.2014 el oficio que le fuera librado a V.E. por el Sr. Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décima Nominación con asiento en esta ciudad, en los autos caratulados “Asociación Centro de Protección a la Naturaleza ( CE.PRO.NAT.) c/ Municipalidad de la ciudad de Santa Fe s/ Recurso contencioso Administrativo sumario” ( Expte Cuij N° 21-01057098-8 Año 2014), consignó que “ **...el Gobierno de la Provincia no tiene sobre el inmueble en cuestión interés patrimonial, puesto que el mismo ha tenido y continúa teniendo destino de parque público de la Ciudad de Santa Fe ( artículos 2340 del Código Civil y 43 de la Ley Orgánica de Municipalidades).**”

Manifestaciones que resultan sorprendentes por su abierta oposición a la legalidad objetiva vigente.

**1.4.1.** Ante todo, el Sr. Ministro carece de facultades para decidir si la provincia de Santa Fe tiene o no interés patrimonial (expresión por lo demás de ambigua significación) respecto de los bienes de la Provincia, ya que ello contradice lo establecido en la Ley 12.510 de Administración Financiera de la Provincia, más precisamente lo normado en el Título III- Subsistema de Administración de bienes y Servicios-

Así en su Capítulo I- Administración de Bienes y Servicios- Sección III- se establecen las Normas Técnicas Comunes aplicables a la Gestión de Bienes, disponiéndose en el art. 108 que todos los bienes existentes, y los que la hacienda pública incorpore a título oneroso o gratuito, integran el Patrimonio de la Provincia, sin perjuicio de la afectación temporaria o definitiva que se asigne a una jurisdicción o entidad particular, quedando sólo exceptuados los bienes que adquieran los Entes Autárquicos con sus propios recursos.

Debiendo tales bienes destinarse al uso o consumo para el que fueron adquiridos y los que quedaren sin destino, pasan al Ministerio de Hacienda y Finanzas ( hoy Ministerio de Economía), con excepción de los bienes de propiedad de los entes autárquicos.

Disponiendo a su vez el art. 113 in fine que las bajas de los bienes inmuebles debe ser dispuesta por **LEY**.

Recaudo inexorable el de la intervención del Poder Legislativo que conforme la reseña desarrollada precedentemente se cumplió con los referidos inmuebles en oportunidad que fueron transferidos a particulares, la que luego se revirtió, como se ha explicitado.

Resultando así que más allá de la extralimitación competencial incurrida por la Municipalidad de Santa Fe al otorgar, sin más una concesión de obra pública cuyo objeto alcanza a inmuebles de la Provincia de Santa Fe, sin intervención alguna de su Poder Legislativo que, en definitiva, tendría que haber evaluado y decidido al punto; el Sr. Ministro de Gobierno y Reforma del Estado, formuló manifestación y adoptó un curso de acción que importa una ilegítima

resignación de las potestades y facultades de la Provincia de Santa Fe en cuanto titular de dichos inmuebles, que en los hechos implica decidir la transferencia de ellas a la órbita municipal, sin que exista en absoluto ley habilitante sancionada por la Legislatura provincial.

**1.5.** Igualmente llama a asombro otra actuación de funcionarios provinciales, a partir de una nota cursada por el Intendente de la Municipalidad de Santa fe en la cual consulta a la autoridad provincial acerca del carácter que la Municipalidad de Santa Fe ocupa el Parque Alberdi, que originó las actuaciones administrativas tramitadas en expediente 01101-00112510-2, en las cuales produjo informe el Sr. Fiscal Adjunto de la Provincia, Dr. Dalmasio Chavarri, que luego contó con el acuerdo del Sr. Fiscal de Estado Dr. Pablo Saccone.

En dicho dictamen se ratificó que el inmueble en cuestión “ le corresponde a la Provincia como bien fiscal; refiriendo luego que el mismo habría sido requerido por la Provincia de Santa Fe conforme las atribuciones que le confiere el art. 5 de la ley 2.756 a los fines de su posterior donación a la Nación para la construcción de la sede del 5 Distrito de Correos y Telecomunicaciones en la ciudad de Santa Fe, lo que fue hecho por la ley 3.469, afirmación totalmente contraria a la realidad jurídica, por cuanto las transferencias que efectuó en su momento la Provincia lo fueron sin requerírsele a ninguna otra jurisdicción, por cuanto ella era la titular de dominio de los inmuebles en cuestión.

Luego, continúa, la ley 5.509 desafectó el inmueble del dominio público ( art. 1), y en consecuencia, dice, desde octubre de 1.961 constituiría un bien del dominio privado de la Provincia y por consiguiente sujeto a usucapión, como que por otro lado el inmueble nunca habría dejado de estar en posesión de la Municipalidad, que siempre lo habría destinado al uso público y habría ejercido actos posesorios durante todo este tiempo, librándolo al uso público, manteniéndolo, otorgando permisos especiales de uso, etc. Por lo que habría ejercido una posesión desde el año 1961; ya que antes siendo un bien del dominio público provincial no podía ser objeto de posesión, tiempo más que suficiente para invocar la usucapión; por lo que en consecuencia el inmueble en cuestión resultaría de propiedad municipal y habría sido afectado al uso público



por ella, y por lo tanto integraría el dominio público de la misma.

Ciertamente lo concluido en dicho dictamen contraría la juridicidad.

En efecto, si bien es cierto que por la ley 5509 la Provincia desafectó tal bien de su dominio público, a fin de enajenarlo a un tercero, pasando así a revestir el naturaleza de bien de su dominio privado, no puede soslayarse un dato que es esencial que tras la venta formalizada mediante escritura publica N° 20 Par del 24.4. 1963 a la "Hostal S.A.C.I.F.A.", ésta posteriormente, en fecha 20.9.1963 donó parte del inmueble que había adquirido a la Provincia. Como que luego, en fecha 18 de marzo de 1968, le restituyó a éste, el resto del terreno que había en su momento comprado.

Así, si bien es cierto que en su momento fue desafectado como bien del dominio público, al readquirirlo la Provincia no puede decirse que haya permanecido como bien del dominio privado y por lo tanto quedara como objeto susceptible de usucapión.

Antes bien, de momento que el dominio revirtió a la Provincia, el mismo nuevamente quedó librado al uso y goce de la generalidad, vale decir al uso público, por lo que tal reversión aunado a esta circunstancia, lleva a concluir unívocamente que readquirió el carácter de bien del dominio público y, por lo tanto insusceptible de ser usucapido por la Municipalidad ya que, por definición, los bienes del dominio público no son susceptibles de prescripción adquisitiva, ni tan siquiera de una posesión útil por parte de terceros<sup>2</sup>.

Por otra parte resulta antojadizo sostener que porque continuó estando librado al uso público, la titularidad dominial pública del

---

<sup>2</sup> Vide Marienhoff, Miguel S., "Tratado del Dominio Público", ed. T.E.A., Bs.As., 1960, pág. 204, entre otras.

inmueble se habría trasmutado a la cabeza de la Municipalidad, por cuanto, si bien se vé, tal destino ya lo tenía antes de la desafectación, siendo la titular la Provincia, por lo que no se vislumbra la razón que al revertirse nuevamente el dominio a ésta, se habría operado una transferencia de la titularidad a favor de la Municipalidad. Por el contrario, se volvió a la situación anterior a la sanción de la ley 5509, en el que el bien era de titularidad de la Provincia y librado al uso público, situación que, por lo demás, como se tiene dicho, se reconoció prístinamente al dictado del Decreto N° 1241/68

2. De lo expuesto hasta aquí, no resulta duda alguna que los inmuebles referidos son de titularidad del dominio público provincial, por lo que se impone, y así petitionamos, que V.E., en ejercicio de las irrenunciables atribuciones que le asigna el art. 72 de la Constitución Provincial, sin más dilaciones adopte los cursos de acción para hacer cesar la harto ilegítima situación existente, requiriendo a la Municipalidad de Santa Fe se abstenga de continuar ejecutando las referidas obras en los inmuebles en cuestión<sup>3</sup>, preservando la dominialidad pública que titulariza la Provincia a la par de evitar generar una situación de conflicto de Poderes, ya que de mantener pasividad no haría más que menoscabar la atribución que, en definitiva, tiene el Poder Legislativo provincial para disponer respecto de bienes como los involucrados en la especie.

Saludamos a V.E. con nuestra mayor consideración.

---

<sup>3</sup> Como lo hizo la Cámara de Diputados de la Provincia en la mentada resolución aprobada en la sesión del 25.9.2014, al requerir al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Santa Fe se abstenga de realizar trabajos sobre los terrenos hasta tanto no se resuelva la situación dominial descripta ( art. 3.)

