



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

SAUCE VIEJO, 08 de JULIO de 2.020.-

ORDENANZA COMUNAL Nº 3845/2020

VISTO:

Lo establecido en el artículo 95º del Capítulo Quinto de la Ordenanza Tributaria Nº 3756/19; y,

CONSIDERANDO:

Que los valores formulados y propuestos para los Uso de Maquinarias por parte de terceros de las diversas maquinarias que posee la Comuna fueron realizados en un contexto normal de la economía argentina con proyección para este año 2020.-

Que debido al actual contexto macroeconómico sumido en una grave crisis, con una inflación momentáneamente reprimida por la pandemia del COVID 19, es necesario reajustar los valores de los valores del Uso de maquinarias.-

Que además la Comuna después de haber presentado en tiempo y forma el proyecto de Ordenanza Tributaria 2020, adquirió nuevas maquinarias, las que no fueran tenidas en cuenta en la redacción de dicha normativa;

Que resulta necesario proceder a la actualización e incorporación de esas nuevas maquinarias y sus respectivos valores de uso a la Ordenanza Tributaria vigente.-

Por ello :

**LA COMISIÓN COMUNAL DE SAUCE VIEJO
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

Artículo 1º) Modifícase el Artículo 95º del capítulo quinto de la Ordenanza Nº 3756/19, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 95º) USO DE MAQUINARIAS:

- a) Por el uso de máquina Motoniveladora de 170 HP se abonará la suma de Pesos: Dos mil setecientos mil (\$ 2.700.-) por hora de trabajo.-
- b) Por el uso de máquina Motoniveladora de 120 HP se abonará la suma de Pesos: Dos mil (\$ 2.000) por hora de trabajo.-

//////////

Rivadavia 1164 – **Teléfono** (0342) 4950149 – 4950409
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar

////////// Ordenanza Comunal N° 3845/2020

- c) Por el uso de máquina Retroexcavadora , se abonará la suma de Pesos: Dos mil (\$ 2.000.-) por hora de trabajo.-
- d) Por el uso de máquina Champion (de arrastre), se abonará la suma de Pesos: Un mil ochocientos (\$ 1.800.-) por hora de trabajo.-
- e) Por el uso de Tractores, se abonará la suma de Pesos: Ochocientos (\$ 800.-) por hora de trabajo.-
- f) Por el uso de Tractor con desmalezadora, se abonará la suma de Pesos: Un mil cuatrocientos (\$ 1.400.-) por hora de trabajo.-
- g) Por el uso de Tractor con Rolo, se abonará la suma de Pesos: Un mil doscientos (\$ 1.200.-) por hora de trabajo.-
- h) Por el uso de Camión Volcador, se abonará la suma de Pesos: Ochocientos (\$ 800.-) por hora de trabajo.-
- i) Por el uso de Camión Regador, se abonará la suma de Pesos: Ochocientos (\$ 800.-) por hora de trabajo.-
- j) Por el uso de máquina Zanjadora Auto-propulsada, se abonará la suma de Pesos: Doscientos sesenta (\$ 260.-) por metro lineal ejecutado.-
- k) Por el uso de máquina Zanjadora Manual, se abonará la suma de Pesos: Cien (\$ 100.-) por metro lineal ejecutado .-
- l) Por el uso de máquina Pala Cargadora frontal, se abonará la suma de Pesos: Un mil ochocientos (\$ 1.800.-) por hora de trabajo.-

Dichos valores comprenden combustible y operarios que serán provistos por ésta Comuna.-

Artículo 2º) Regístrese, notifíquese, publíquese y archívese.-

JOSÉ LUIS ARANDA
VICEPRESIDENTE
COMUNA DE SAUCE VIEJO



FABIAN A. ROMAGNOL
SECRETARIO DE ACTAS
COMUNA DE SAUCE VIEJO

MARIO C. PAPALEO
VOCAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO

PEDRO DAMIAN ULIAMBRE
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO

ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
TESORERA
COMUNA DE SAUCE VIEJO

DR. C. P. JORGE A. BESSONART
Secretario Administrativo
COMUNA DE SAUCE VIEJO



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

SAUCE VIEJO, 08 DE JULIO DE 2020

ORDENANZA COMUNAL N° 3844/2020

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 644/2016 - Propietario Javier Vigo Leguizamón- Profesional: Ariel Velázquez - PII N° 10-13-00-742426/0004-8 y 10-13-00-742427/0000-1 - Padrón Comunal N° 37/290.-

El Dictamen Jurídico del Área Legal de la Comuna de Sauce Viejo de fecha 30 de Junio de 2020; y,

CONSIDERANDO:

Que en fecha 3 de Mayo de 2016, el Agrimensor Ariel Horacio Velázquez, ICOPA 10076 solicita la factibilidad de ejecución de la subdivisión con donación de calle, del inmueble de propiedad del Dr. Javier Vigo Leguizamón con frente a calles N° 65 y calle N° 63 al sur de calle pública N° 10, según Anteproyecto de Mensura y Urbanización que adjunta en copia.

Que el Asesor Técnico de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio R. Lell, le observa, en fecha 03 de Octubre de 2016, que deberá cumplimentar con lo siguiente: 1) Ajustar el proyecto a las Ordenanzas Comunes vigentes N° 3137/2015 y modificatoria Ordenanza N° 3284/2016; 2) Verificar partida inmobiliaria del inmueble objeto de la urbanización; 3) Dibujar un croquis según título del inmueble; 4) Especificar en caso de tratarse de una mensura parcial.

Que la Agrimensora Nancy Alicia Giménez, ICOPA 1-0019, en fecha 7 de Enero de 2017 informa que el plano de mensura y división del Sr. Leguizamón corresponde el Lote 1 al Club de Empleados de Banco Nación con una superficie de 4170,08 m², el Lote 2 se dona calle Pública con una superficie de 924,78 m² y el Lote 3 corresponde a Javier Vigo Leguizamón con una superficie de 6291,70 m².

Que en virtud de la Ordenanza N° 3443/18, se celebra un Contrato de Comodato entre la Asociación Civil Club Empleados Banco Nación y la Comuna de Sauce Viejo, por medio del cual la Asociación le otorga en comodato las instalaciones de su propiedad ubicado en calle 10 y 63 de la localidad de Sauce Viejo, P.I.I. N° 10-13-00-742427/0000-1. //

Rivadavia 1164 – Teléfono (0342) 4950149 – 4950409
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar

Que el destino que la Comuna debe darle a las instalaciones es para recreación y colonia de vacaciones comunal, realización de actividades recreativas, deportivas y culturales, por el pazo de 2 años.

Que dicho Contrato fue prorrogado por dos años más hasta el día 26 de Septiembre de 2021, según Ordenanza N° 3722/2019.

Que el Dr. Leguizamón manifiesta en fecha 21 de Marzo de 2019 que en relación al Anteproyecto de Mensura y Urbanización presentado bajo el Expte. N° 644/2016, designa para su continuación y culminación de los trámites al Agrimensor Sergio Nosedá.

Que el Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Leguizamón, bajo nota N° 89657 de fecha 18 de Diciembre de 2019, en virtud de la utilización por parte de la Comuna de las instalaciones sin abonar contraprestación alguna, requieren como compensación a dicho uso que la Comuna asuma el costo de realización de los siguientes trabajos: apertura, abovedamiento y cuneteo de calles; desagües pluviales; alumbrado público; provisión de Energía Eléctrica; arbolado de calles y parquización de áreas destinadas a espacio verde; provisión de agua potable y/o desagües cloacales. Manifiestan que ello resulta equitativo y razonable valorando la extensión del predio utilizado y lo que hubiera debido abonarse conforme a los valores locativos que se abonan en la zona.

Que se solicita informe al Área Legal sobre el pedido de compensación del uso del predio por obras de infraestructura por parte del Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio Lell y Arquitecta Daniela Baccega, en fecha 11 de Marzo de 2020.

Que el Área Legal emite Dictamen Jurídico en fecha 30 de Junio de 2020 sobre la situación en particular, y luego de manifestar su opinión, recomienda a esta Comisión que se rechace la pretensión del Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Javier Vigo Leguizamón, en virtud a las consideraciones vertidas en el dictamen, y en particular la gratuidad del Contrato de Comodato concertado, la finalidad del mismo que es el interés público y el respeto del principio general buena fe en su ejecución.

Que esta Comisión Comunal debe dictar el acto administrativo correspondiente a los efectos de rechazar la pretensión conforme aconseja el Área Legal.

POR TODO ELLO,

LA COMISIÓN COMUNAL DE SAUCE VIEJO

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Rivadavia 1164 – Teléfono (0342) 4950149 – 4950409
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

////////// Ordenanza Comunal Nº 3844/2020

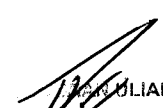
ARTÍCULO 1º) Rechácese la pretensión del Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Javier Vigo Leguizamón de fecha 18 de Diciembre de 2019 registrada bajo nota Nº 89657, en virtud de las recomendaciones que mediante Dictamen Jurídico realiza el Área Legal de esta Comuna.

ARTÍCULO 2º) Notifíquese de manera fehaciente a los interesados.

ARTÍCULO 3º) De forma. Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.

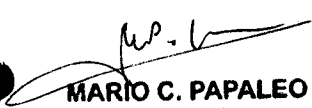

JOSÉ LUIS ARANDA
VICEPRESIDENTE
COMUNA DE SAUCE VIEJO




FABIÁN A. ROMAGNOLI
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO


FABIÁN A. ROMAGNOLI
SECRETARIO DE ACTAS
COMUNA DE SAUCE VIEJO


ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
TESORERA
COMUNA DE SAUCE VIEJO


MARIO C. PAPAleo
VOCAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO


Dr. C. P. JORGE A. BESSONART
Secretario Administrativo
Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 – Teléfono (0342) 4950149 – 4950409
Sauce Viejo – Santa Fe – CP: 3017 – Tel/Fax (0342) 495 0065
contacto@sauceviejo.gob.ar – www.sauceviejo.gob.ar



DICTAMEN JURÍDICO N° 001/2020

Sauce Viejo, 30 de Junio de 2020.-

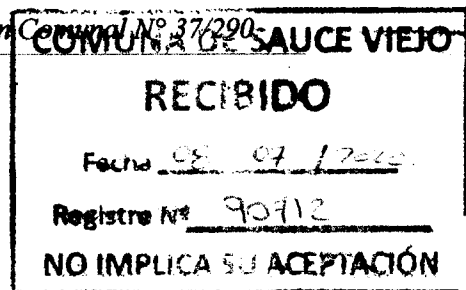
Ref.: Expte. N° 644/2016 - Propietario Javier Vigo Leguizamón- Profesional: Ariel Velázquez

- PII N° 10-13-00-742426/0004-8 y 10-13-00-742427/0000-1 - Padrón Comunal N° 37/290-

SR. PEDRO ULIAMBRE

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

COMUNAL DE SAUCE VIEJO:



Se consulta a esta Asesoría Legal de la Comuna de Sauce Viejo para que vierta opinión sobre el requerimiento de compensación de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, representado por su Presidente y el Dr. Javier Vigo Leguizamón, según expediente de referencia.

-I-

ANTECEDENTES Y NORMATIVA

1. En fecha 3 de Mayo de 2016, el Agrimensor Ariel Horacio Velázquez, ICOPA 10076 solicita la factibilidad de ejecución de la subdivisión con donación de calle, del inmueble de propiedad del Dr. Javier Vigo Leguizamón con frente a calles N° 65 y calle N° 63 al sur de calle pública N° 10, según Anteproyecto de Mensura y Urbanización que adjunta en copia.
2. El Asesor Técnico de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio R. Lell, le observa, en fecha 03 de Octubre de 2016, que deberá cumplimentar con lo siguiente: 1) Ajustar el proyecto a las Ordenanzas Comunales vigentes N° 3137/2015 y modificatoria Ordenanza N° 3284/2016; 2) Verificar partida inmobiliaria del inmueble objeto de la urbanización; 3) Dibujar un croquis según título del inmueble; 4) Especificar en caso de tratarse de una mensura parcial.
3. La Agrimensora Nancy Alicia Giménez, ICOPA 1-0019, en fecha 7 de Enero de 2017 informa que el plano de mensura y división del Sr. Leguizamón corresponde el Lote 1 al Club de Empleados de Banco Nación con una superficie de 4170,08 m², el Lote 2 se dona calle Pública con una superficie de 924,78 m² y el Lote 3 corresponde a Javier Vigo Leguizamón con una superficie de 6291,70 m².
4. Que en virtud de la Ordenanza N° 3443/18, se celebra un Contrato de Comodato entre la Asociación Civil Club Empleados Banco Nación y la Comuna de Sauce Viejo, por medio del cual la Asociación le otorga en comodato las instalaciones de su propiedad ubicado en calle 10 y 63 de la localidad de Sauce Viejo, P.I.I. N° 10-13-00-742427/0000-1.

Que el destino que la Comuna debe darle a las instalaciones es para recreación y colonia de vacaciones comunal, realización de actividades recreativas, deportivas y culturales, por el pazo de 2 años.

Que dicho Contrato fue prorrogado por dos años más hasta el día 26 de Septiembre de 2021, según Ordenanza N° 3722/2019.

5. El Dr. Leguizamón manifiesta en fecha 21 de Marzo de 2019 que en relación al Anteproyecto de Mensura y Urbanización presentado bajo el Expte. N° 644/2016, designa para su continuación y culminación de los trámites al Agrimensor Sergio Nosedá.

6. El Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Leguizamón, bajo nota N° 89657 de fecha 18 de Diciembre de 2019, en virtud de la utilización por parte de la Comuna de las instalaciones sin abonar contraprestación alguna, requieren como compensación a dicho uso que la Comuna asuma el costo de realización de los siguientes trabajos: apertura, abovedamiento y cuneteo de calles; desagües pluviales; alumbrado público; provisión de Energía Eléctrica; arbolado de calles y parquización de áreas destinadas a espacio verde; provisión de agua potable y/o desagües cloacales. Manifiestan que ello resulta equitativo y razonable valorando la extensión del predio utilizado y lo que hubiera debido abonarse conforme a los valores locativos que se abonan en la zona.

7. La solicitud de informe al Área legal sobre el pedido de compensación del uso del predio por obras de infraestructura por parte del Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio Lell y Arquitecta Daniela Baccega, en fecha 11 de Marzo de 2020.

- II -

OPINIÓN

1. Que es preciso realizar algunas consideraciones previas, debiéndose destacar, en primer lugar, que el Contrato bajo análisis es un Contrato Administrativo, regido por el Derecho Público y parcialmente por el Derecho Privado. En palabras del Dr. Juan Carlos Cassagne, se agudiza la tendencia a celebrar contratos de la Administración con diferente intensidad de elementos propios del derecho privado (que van desde un régimen prevaleciente del derecho civil o comercial hasta un régimen jurídico entremezclado) rigiéndose la competencia por las normas de derecho público (v. Cassagne, Juan Carlos: *Curso de Derecho Administrativo Tomo II*, 12a Edición, Título Noveno, Capítulo I, pág. 397, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2018).

Que, en definitiva, *“todos los contratos que celebra la administración tienen un régimen primordialmente de derecho público; que ese régimen nunca es actualmente el autoritario de la doctrina clásica, sino que es un régimen de derecho público que busca*

satisfacer el interés público concreto a que el contrato debe servir, sin sacrificar los principios superiores de justicia y equidad a que todo el Estado debe propender. Con todo, es posible observar que no todos los contratos celebrados por la administración, que serán pues a nuestro juicio siempre “contratos administrativos,” tienen un régimen igual; existen por el contrario variadas gradaciones en cuanto a la intensidad del régimen de derecho público. Para expresarlo gráficamente, si antiguamente podíamos encontrar dos categorías bien definidas y totalmente opuestas de contratos de la administración, los civiles y administrativos... Hoy en cambio encontramos un acercamiento de los extremos, que no alcanza a ser total y que deja subsistentes distintos matices de contratos administrativos... Dentro de esa zona gris cubierta por los contratos administrativos, a mitad de camino entre el derecho privado y el clásico derecho administrativo, corresponde ubicar como más próximos al antiguo derecho administrativo, a las concesiones en general, especialmente la concesión de servicios públicos, y también en menor medida la concesión de obra pública; luego, el contrato de función pública; posteriormente, el contrato de suministros y el de obra pública; ya más cerca del derecho privado, el contrato de compraventa de inmuebles, el de locación, y luego los demás contratos: cesión, permuta, donación, etc. que, bueno es reiterarlo, no se mantienen con sus típicos caracteres civilistas.” (Gordillo, Agustín: *Contratos y Propiedad en el Derecho Administrativo* Sección V, Capítulo XVI “Los Contratos Administrativos”, pág. 338, https://www.gordillo.com/pdf_tomo9/libroi/capitulo16.pdf).

Que según el Código Civil y Comercial, el Contrato de Comodato se configura “si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida” (Art. 1533 CCC).

Que dentro de las Obligaciones del Comodatario (Art. 1536 CCC) se establecen las de: “a) usar la cosa conforme al destino convenido...; b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella; c) conservar la cosa con prudencia y diligencia; d) responder por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante; e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos...”

Que, asimismo, son Obligaciones del comodante (Art. 1540 CCC): “a) entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos; b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido; c) responder por los daños causados por los vicios de la cosa que oculta al comodatario; d) reembolsar los gastos de conservación extraordinarios que el comodatario hace, si éste los notifica previamente o si son urgentes.”

2. Que el Contrato de Comodato tiene como finalidad el interés público de todos los habitantes de la localidad, ya que en las instalaciones del predio se realizan diferentes

actividades deportivas y culturales, que constituyen un significativo aporte para todos los barrios que conforman el sector norte del Distrito.

3. Que según se desprende de las mismas cláusulas del Contrato de Comodato concertado entre las partes, como así también de la normativa vigente, y atendiendo a la finalidad del mismo, la Comuna de Sauce Viejo no debe abonar suma alguna en concepto del uso otorgado por la Asociación a ésta, ni mucho menos realizar una contraprestación en especie como la pretendida.

Que si las partes hubieran querido incluir alguna contraprestación, hubieran celebrado otro tipo de contrato, pero no un Comodato que denota la gratuidad en la utilización del predio entregado.

4. Que atendiendo a la naturaleza público-privada del Contrato de Comodato celebrado entre las partes, debe hacerse hincapié en el principio general de la buena fe en la ejecución del contrato administrativo.

Que el Art. 961 del Código Civil y Comercial es aplicable subsidiariamente al derecho administrativo, y establece que *“Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”*.

Este principio general del derecho, se encuentra en la base misma del ordenamiento jurídico y demanda conductas leales y honestas (como el mantenimiento de los compromisos asumidos), como garantía de la confianza y seguridad en los negocios.

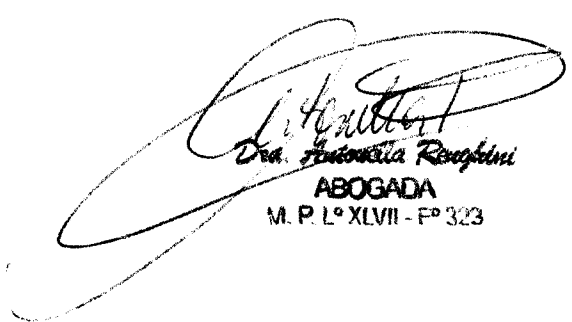
Para el Dr. Cassagne, en el ámbito de la contratación administrativa, el contenido de buena fe se vuelve más intenso, en atención a los intereses o necesidades públicas que se tienden a satisfacer.

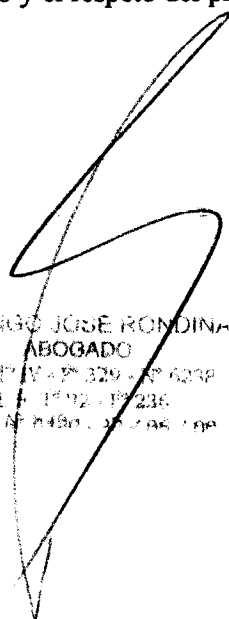
5. Que es clara la intención de la Asociación y el Dr. Leguizamón al solicitar que la Comuna realice trabajos en los lotes que no fueron pactados originariamente, ya que ello es necesario para poder concluir el expediente de referencia que tramita en el Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo.

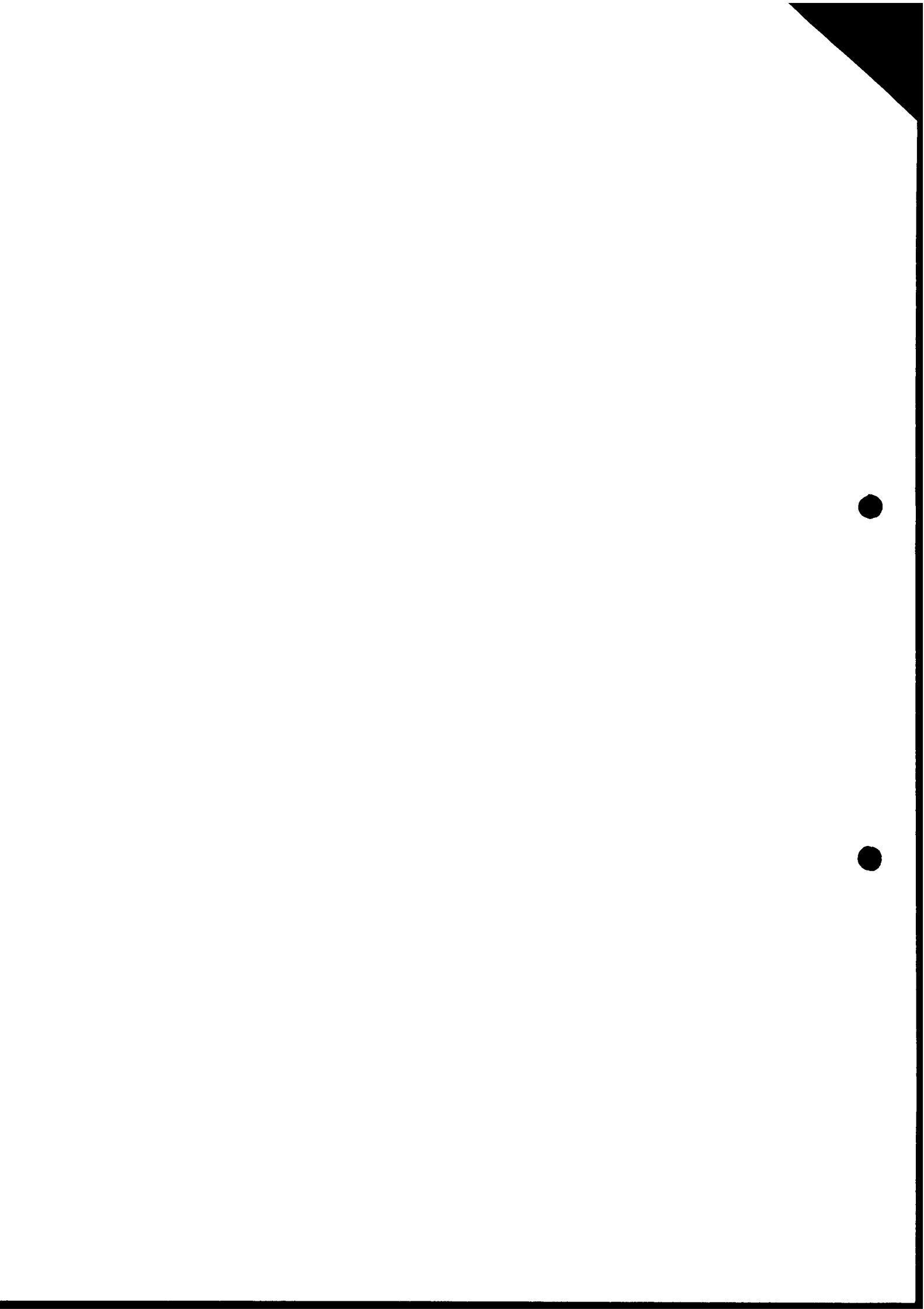
En otras palabras, el comodante requiere que, en virtud del contrato celebrado entre las partes por el cual la Comuna usa un terreno de su propiedad sin contraprestación alguna y dado que es “equitativo y razonable”, que ésta realice obras que ellos mismos deben culminar a los efectos de aprobar el Anteproyecto de Mensura y Urbanización.

CONCLUSIÓN

Esta Asesoría Legal de la Comuna de Sauce Viejo **RECOMIENDA** que se rechace la pretensión del Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Javier Vigo Leguizamón, ello en virtud a las consideraciones vertidas en el presente dictamen, en particular la gratuidad del Contrato de Comodato concertado, la finalidad del mismo que es el interés público y el respeto del principio general buena fe en su ejecución.


Dra. Antonella Ronghini
ABOGADA
M. P. L° XLVII - F° 323


DOMINGO JOSÉ RONDINA
ABOGADO
M. P. L° IV - F° 329 - F° 638
M. P. L° XII - F° 236
M. P. L° XIV - F° 236



DICTAMEN JURÍDICO N° 001/2020

Sauce Viejo, 30 de Junio de 2020.-

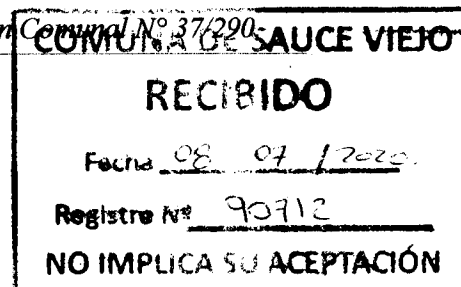
Ref.: Expte. N° 644/2016 - Propietario Javier Vigo Leguizamón- Profesional: Ariel Velázquez

- PII N° 10-13-00-742426/0004-8 y 10-13-00-742427/0000-1 - Padrón Comunal N° 37/290-

SR. PEDRO ULIAMBRE

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

COMUNAL DE SAUCE VIEJO:



Se consulta a esta Asesoría Legal de la Comuna de Sauce Viejo para que vierta opinión sobre el requerimiento de compensación de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, representado por su Presidente y el Dr. Javier Vigo Leguizamón, según expediente de referencia.

-I-

ANTECEDENTES Y NORMATIVA

1. En fecha 3 de Mayo de 2016, el Agrimensor Ariel Horacio Velázquez, ICOPA 10076 solicita la factibilidad de ejecución de la subdivisión con donación de calle, del inmueble de propiedad del Dr. Javier Vigo Leguizamón con frente a calles N° 65 y calle N° 63 al sur de calle pública N° 10, según Anteproyecto de Mensura y Urbanización que adjunta en copia.
2. El Asesor Técnico de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio R. Lell, le observa, en fecha 03 de Octubre de 2016, que deberá cumplimentar con lo siguiente: 1) Ajustar el proyecto a las Ordenanzas Comunes vigentes N° 3137/2015 y modificatoria Ordenanza N° 3284/2016; 2) Verificar partida inmobiliaria del inmueble objeto de la urbanización; 3) Dibujar un croquis según título del inmueble; 4) Especificar en caso de tratarse de una mensura parcial.
3. La Agrimensora Nancy Alicia Giménez, ICOPA 1-0019, en fecha 7 de Enero de 2017 informa que el plano de mensura y división del Sr. Leguizamón corresponde el Lote 1 al Club de Empleados de Banco Nación con una superficie de 4170,08 m², el Lote 2 se dona calle Pública con una superficie de 924,78 m² y el Lote 3 corresponde a Javier Vigo Leguizamón con una superficie de 6291,70 m².
4. Que en virtud de la Ordenanza N° 3443/18, se celebra un Contrato de Comodato entre la Asociación Civil Club Empleados Banco Nación y la Comuna de Sauce Viejo, por medio del cual la Asociación le otorga en comodato las instalaciones de su propiedad ubicado en calle 10 y 63 de la localidad de Sauce Viejo, P.I.I. N° 10-13-00-742427/0000-1.

Que el destino que la Comuna debe darle a las instalaciones es para recreación y colonia de vacaciones comunal, realización de actividades recreativas, deportivas y culturales, por el pazo de 2 años.

Que dicho Contrato fue prorrogado por dos años más hasta el día 26 de Septiembre de 2021, según Ordenanza N° 3722/2019.

5. El Dr. Leguizamón manifiesta en fecha 21 de Marzo de 2019 que en relación al Anteproyecto de Mensura y Urbanización presentado bajo el Expte. N° 644/2016, designa para su continuación y culminación de los trámites al Agrimensor Sergio Nosedá.

6. El Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Leguizamón, bajo nota N° 89657 de fecha 18 de Diciembre de 2019, en virtud de la utilización por parte de la Comuna de las instalaciones sin abonar contraprestación alguna, requieren como compensación a dicho uso que la Comuna asuma el costo de realización de los siguientes trabajos: apertura, abovedamiento y cuneteo de calles; desagües pluviales; alumbrado público; provisión de Energía Eléctrica; arbolado de calles y parqueización de áreas destinadas a espacio verde; provisión de agua potable y/o desagües cloacales. Manifiestan que ello resulta equitativo y razonable valorando la extensión del predio utilizado y lo que hubiera debido abonarse conforme a los valores locativos que se abonan en la zona.

7. La solicitud de informe al Área legal sobre el pedido de compensación del uso del predio por obras de infraestructura por parte del Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo, Ing. Agrimensor Gervasio Lell y Arquitecta Daniela Baccega, en fecha 11 de Marzo de 2020.

- II -

OPINIÓN

1. Que es preciso realizar algunas consideraciones previas, debiéndose destacar, en primer lugar, que el Contrato bajo análisis es un Contrato Administrativo, regido por el Derecho Público y parcialmente por el Derecho Privado. En palabras del Dr. Juan Carlos Cassagne, se agudiza la tendencia a celebrar contratos de la Administración con diferente intensidad de elementos propios del derecho privado (que van desde un régimen prevaleciente del derecho civil o comercial hasta un régimen jurídico entremezclado) rigiéndose la competencia por las normas de derecho público (v. Cassagne, Juan Carlos: *Curso de Derecho Administrativo Tomo II*, 12a Edición, Título Noveno, Capítulo I, pág. 397, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2018).

Que, en definitiva, *“todos los contratos que celebra la administración tienen un régimen primordialmente de derecho público; que ese régimen nunca es actualmente el autoritario de la doctrina clásica, sino que es un régimen de derecho público que busca*

satisfacer el interés público concreto a que el contrato debe servir, sin sacrificar los principios superiores de justicia y equidad a que todo el Estado debe propender. Con todo, es posible observar que no todos los contratos celebrados por la administración, que serán pues a nuestro juicio siempre “contratos administrativos,” tienen un régimen igual; existen por el contrario variadas gradaciones en cuanto a la intensidad del régimen de derecho público. Para expresarlo gráficamente, si antiguamente podíamos encontrar dos categorías bien definidas y totalmente opuestas de contratos de la administración, los civiles y administrativos... Hoy en cambio encontramos un acercamiento de los extremos, que no alcanza a ser total y que deja subsistentes distintos matices de contratos administrativos... Dentro de esa zona gris cubierta por los contratos administrativos, a mitad de camino entre el derecho privado y el clásico derecho administrativo, corresponde ubicar como más próximos al antiguo derecho administrativo, a las concesiones en general, especialmente la concesión de servicios públicos, y también en menor medida la concesión de obra pública; luego, el contrato de función pública; posteriormente, el contrato de suministros y el de obra pública; ya más cerca del derecho privado, el contrato de compraventa de inmuebles, el de locación, y luego los demás contratos: cesión, permuta, donación, etc. que, bueno es reiterarlo, no se mantienen con sus típicos caracteres civilistas.” (Gordillo, Agustín: *Contratos y Propiedad en el Derecho Administrativo* Sección V, Capítulo XVI “Los Contratos Administrativos”, pág. 338, https://www.gordillo.com/pdf_tomo9/libroi/capitulo16.pdf).

Que según el Código Civil y Comercial, el Contrato de Comodato se configura “si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida” (Art. 1533 CCC).

Que dentro de las Obligaciones del Comodatario (Art. 1536 CCC) se establecen las de: “a) usar la cosa conforme al destino convenido...; b) pagar los gastos ordinarios de la cosa y los realizados para servirse de ella; c) conservar la cosa con prudencia y diligencia; d) responder por la pérdida o deterioro de la cosa, incluso causados por caso fortuito, excepto que pruebe que habrían ocurrido igualmente si la cosa hubiera estado en poder del comodante; e) restituir la misma cosa con sus frutos y accesorios en el tiempo y lugar convenidos...”

Que, asimismo, son Obligaciones del comodante (Art. 1540 CCC): “a) entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos; b) permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido; c) responder por los daños causados por los vicios de la cosa que oculta al comodatario; d) reembolsar los gastos de conservación extraordinarios que el comodatario hace, si éste los notifica previamente o si son urgentes.”

2. Que el Contrato de Comodato tiene como finalidad el interés público de todos los habitantes de la localidad, ya que en las instalaciones del predio se realizan diferentes

actividades deportivas y culturales, que constituyen un significativo aporte para todos los barrios que conforman el sector norte del Distrito.

3. Que según se desprende de las mismas cláusulas del Contrato de Comodato concertado entre las partes, como así también de la normativa vigente, y atendiendo a la finalidad del mismo, la Comuna de Sauce Viejo no debe abonar suma alguna en concepto del uso otorgado por la Asociación a ésta, ni mucho menos realizar una contraprestación en especie como la pretendida.

Que si las partes hubieran querido incluir alguna contraprestación, hubieran celebrado otro tipo de contrato, pero no un Comodato que denota la gratuidad en la utilización del predio entregado.

4. Que atendiendo a la naturaleza público-privada del Contrato de Comodato celebrado entre las partes, debe hacerse hincapié en el principio general de la buena fe en la ejecución del contrato administrativo.

Que el Art. 961 del Código Civil y Comercial es aplicable subsidiariamente al derecho administrativo, y establece que *“Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”*.

Este principio general del derecho, se encuentra en la base misma del ordenamiento jurídico y demanda conductas leales y honestas (como el mantenimiento de los compromisos asumidos), como garantía de la confianza y seguridad en los negocios.

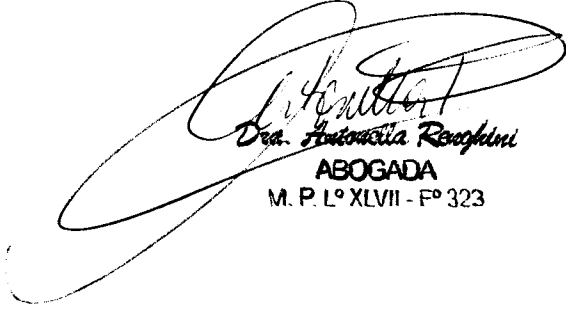
Para el Dr. Cassagne, en el ámbito de la contratación administrativa, el contenido de buena fe se vuelve más intenso, en atención a los intereses o necesidades públicas que se tienden a satisfacer.

5. Que es clara la intención de la Asociación y el Dr. Leguizamón al solicitar que la Comuna realice trabajos en los lotes que no fueron pactados originariamente, ya que ello es necesario para poder concluir el expediente de referencia que tramita en el Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo.

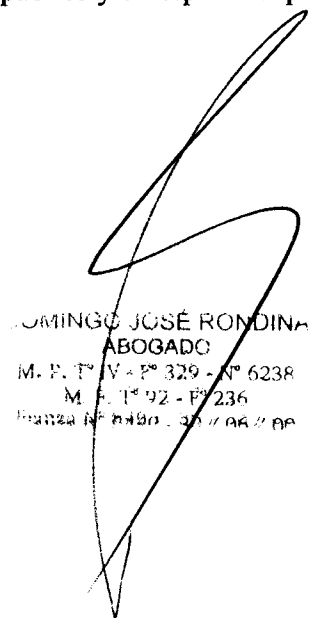
En otras palabras, el comodante requiere que, en virtud del contrato celebrado entre las partes por el cual la Comuna usa un terreno de su propiedad sin contraprestación alguna y dado que es “equitativo y razonable”, que ésta realice obras que ellos mismos deben culminar a los efectos de aprobar el Anteproyecto de Mensura y Urbanización.

CONCLUSIÓN

Esta Asesoría Legal de la Comuna de Sauce Viejo **RECOMIENDA** que se rechace la pretensión del Presidente de la Asociación Civil Club Atlético del Banco de la Nación Argentina, Sr. Carlos Miguel Sperati, y el Dr. Javier Vigo Leguizamón, ello en virtud a las consideraciones vertidas en el presente dictamen, en particular la gratuidad del Contrato de Comodato concertado, la finalidad del mismo que es el interés público y el respeto del principio general buena fe en su ejecución.



Dra. Antonella Ronghini
ABOGADA
M. P. L° XLVII - F° 323



DOMINGO JOSÉ RONDINA
ABOGADO
M. P. L° IV - F° 329 - N° 6238
M. P. L° 92 - F° 236
Fianza N° 8490 - 30 // 06 // 99