



MUNICIPALIDAD DE LAS FLORES  
Provincia de Buenos Aires  
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

202

AÑO DEL GENERAL  
MANUEL BELGRANO



BICENTENARIO  
PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES

NOTA N° 120

LAS FLORES, 27 de Octubre de 2020.

Señor Presidente del  
H. Concejo Deliberante  
Prof. FABIAN A. BLANSTEIN  
S / D.-

MUNICIPALIDAD DE LAS FLORES	
MESA GENERAL DE ENTRADAS Y SALIDAS	
N.º	3135 / 2020
ALCANCE N°	CARACTER
ENTRADO	SALIDA 27/10/20

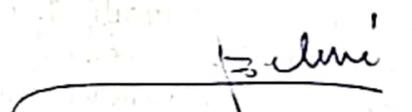
Ref: Expte. 4063- 3135/20 -Proyecto de Ordenanza  
S/Autorizacion al D.E a formalizar instrumento deno-  
minado "Reconocimiento Derechos Posesorios - Cesion  
Acciones y Derechos Hereditarios".

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. y por su intermedio a ese H. Cuerpo, a fin de elevar para su consideración el Proyecto de Ordenanza por el cual se *autorice al Departamento Ejecutivo, a suscribir con los Sres. Héctor Alfredo Pirolo, y Beatriz Rosalia Pirolo, en su carácter de herederos de Héctor Rafael Pirolo y Beatriz Marciana Cola; y Norberto Hugo Pirolo como heredero de Francisco Antonio Pirolo y Leonor Haydee Gonzalez,* un instrumento denominado reconocimiento de derechos posesorios-cesión de acciones y derechos hereditarios por un inmueble identificado catastralmente como circunscripción Iª, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 A, Partida 1545, Inscripción de dominio, Matrícula 3332 de Las Flores, en la suma de pesos Cuatro millones doscientos mil, (\$ 4. 200.000), en la forma que indica dicho convenio.

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.

  
Abg. JAVIER E. DI GIANO  
Secretario de Gobierno



  
Ing. ALBERTO C. GELENE  
Intendente Municipal

**Visto:**

El Expte 4063-3135/20 en el que un grupo de personas ofrecen efectuar, a favor de la Municipalidad de Las Flores, un reconocimiento y cesión onerosos de derechos posesorios y de derechos hereditarios, respecto de un inmueble de 9,52 hectáreas de superficie, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058); y,

**Considerando:**

Que, en la actualidad, en la ciudad de Las Flores un número importante de familias tienen serias dificultades para acceder a una vivienda digna;

Que, la ausencia de políticas concretas, durante los últimos años, orientadas a la adquisición de tierras y a la generación de proyectos coordinados por el Municipio tendientes a regularizar situaciones anómalas, ocupaciones anárquicas y a desarrollar terrenos diagramados en función de la traza urbana y de la normativa vigente, para asignárselos a quienes realmente los necesitan, ha derivado en el déficit señalado;

Que, por otra parte, a la falta concreta de oferta de tierra para el acceso a la vivienda digna, debe agregarse el desarrollo de ocupaciones o usurpaciones irregulares que, si bien se han dado en predios registrados a nombre de particulares, impactan en todo el sector o barrio, dificultan el desarrollo programado de la traza urbana –muchas veces se edifica, de manera irregular, en espacios que deberían estar destinados a la apertura de calle o a plazas-, etc.;

Que, en este contexto, el inmueble que fuera propiedad de la familia "Piroló", identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058), posee una superficie de aproximadamente nueve hectáreas y media. Está ubicado en un sector de nuestra ciudad que puede contar con los servicios básicos y la altura del terreno lo torna apto para el desarrollo de un número importante de lotes destinados a vivienda;

Que, parte ese inmueble ha sido objeto de intrusiones llevadas adelante por distintas personas, las que han edificado sobre una superficie aproximada a las dos hectáreas;

Que, durante las últimas décadas la Municipalidad de Las Flores realizó diversos actos posesorios sobre el inmueble supra descrito, con la idea de efectuar un trámite de posesión administrativa, primero, ordenar y regularizar las edificaciones existentes, después y finalmente subdividir el predio restante para generar lotes de terreno destinados a personas que, de otro modo, no podrían acceder a una vivienda digna;

Que, de acuerdo con los antecedentes obrantes en el expediente N° 4063-3135/20, el dominio del bien descrito obra registrado a nombre de Nicolás Antonio Piroló, Héctor Rafael Piroló y Antonio Francisco Piroló, Ninguna de estas personas ha ejercido actos posesorios sobre el inmueble en las últimas décadas; no obstante ello, sus herederos han promovido expedientes sucesorios y, en algún caso, denunciado el predio de nueve hectáreas y media ubicado en el ciudad de Las Flores como integrante del acervo sucesorio;

Que, los coherederos de los titulares registrales han ofrecido a la Municipalidad de Las Flores reconocer a ésta última el carácter de poseedora con ánimo de dueño, desde hace más de 20 años, del predio en cuestión y, al mismo tiempo, cederle cualquier hipotético derecho hereditario que, sobre el referido bien, les correspondiera en su carácter de coherederos declarados;



Que, de este modo, el Municipio tendría abierta una doble vía para materializar la inscripción del dominio a su nombre. Por un lado, podría tramitar una prescripción administrativa –sin oposición alguna de los coherederos- y, por otro lado, podría eventualmente presentarse en los expedientes sucesorios y solicitar la inscripción del bien a su nombre. Interín ello ocurra, el Municipio podría ir desarrollando todo el proyecto urbanístico y habitaciones;

Que, el ofrecimiento de los coherederos consiste en suscribir los reconocimientos y cesiones denunciados a cambio de recibir en pago la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 4.200.000);

Que, a través del Banco de la Provincia de Buenos Aires se produjo una tasación del inmueble, practicada por el Arquitecto Daniel Arturo Elgue, la que arrojó la suma de \$ 7.330.400;

Que, por ello, resulta razonable obtener el reconocimiento expreso de los derechos posesorios que viene ejerciendo el Municipio y la cesión de los derechos hereditarios que pudieren corresponderle a los coherederos sobre el bien en cuestión, a cambio de la suma de \$ 4.200.000, en la forma que surge del Proyecto de "RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS" obrante en el expediente administrativo N° 4063-3135/20;

Que, a tal efecto, corresponde al D.E. elevar la iniciativa al HCD, para que este lo autorice a suscribir, con los coherederos de la familia Pirolo que surgen del expediente administrativo N° 4063-3135/20, el instrumento denominado "RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS", destinado a poder adquirir, en la suma de \$ 4.200.000, los derechos posesorios y hereditarios sobre la fracción de terreno de 9,52 hectáreas de superficie, inscrita en la MATRÍCULA N° 3.332 de Las Flores (058);

Por ello

**EL D.E. ELEVA AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS FLORES  
EL SIGUIENTE PROYECTO DE**

### **ORDENANZA**

**Art. 1°:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a formalizar el instrumento denominado "RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS", destinado a obtener el reconocimiento expreso del carácter de poseedor animus domini de la Municipalidad de Las Flores, desde hace más de veinte años y la cesión de derechos hereditarios que pudieren tener los cedentes a favor de la Municipalidad de Las Flores, en ambos casos respecto del bien identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058).

**Art. 2°:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a abonar la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 4.200.000), el cincuenta por ciento a la firma del instrumento y el cincuenta por ciento restante a la firma de las escrituras públicas de Reconocimiento y Cesión de Derechos Posesorios y de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula CUARTA del instrumento a suscribirse.

**Art.3°:** Comuníquese al DE y dese al Registro Oficial del HCD