



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Proyecto de Solicitud de Informes

La Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

RESUELVE

Solicitar al Poder Ejecutivo a que responda, a la brevedad y por escrito, por intermedio del organismo que corresponda, sobre los siguientes puntos que son de interés a este Cuerpo Legislativo.

- 1) Informe cual es el estado registral del “Barrio El Moro” inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 5/7/1956 con el número 133 del Partido de Marcos Paz, Circunscripción IV, sección Rural, parcela 504, que luego se fracciona en quintas según planos de parcelamiento y loteo (N° 68-37-75) conforme Ley 3.487;
- 2) Remita copia autentica de los Folios Reales correspondientes a los inmuebles mencionados en el punto anterior;
- 3) Informe mediante qué forma y/o figura jurídica el titular de dominio de algunos planos en los que figuraba Haras el Moro S.A.A.G.y F, devino en Club El Moro Asociación Civil y Club de Campo El Moro, y quienes fueron los funcionarios que autorizaron estos oficios en sede administrativa y/o municipal;
- 4) Informe y remita copia del acta de constitución societaria de Haras el Moro S.A.A.G.y F (Sociedad Anónima Agrícola, Ganadera y Forestal);
- 5) Informe y remita copia de las actas de constitución societaria del “Club El Moro Asociación Civil” y del “Club de Campo El Moro;”
- 6) Cualquier otra información que contribuya a entender la situación que se produce en el Barrio El Moro de Marcos Paz.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

FUNDAMENTOS

Motiva el presente Proyecto de Solicitud de Informes una reunión llevada a cabo con vecinos del Barrio El Moro, ubicado en el Municipio de Marcos Paz. Los vecinos nos manifestaron la irregular situación que venían padeciendo desde hace largo tiempo, y el sentimiento de impotencia y abandono ante la falta de respuesta de las autoridades municipales y provinciales.

El Barrio El Moro es un loteo de casas quintas que nace con un parcelamiento de 350 hectáreas que adquiriera el Haras el Moro S.A.A.G.yF. (Sociedad Anónima Agrícola, Ganadera y Forestal) inscripto el dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 5/7/1956 con el número 133 del Partido de Marcos Paz , Circunscripción IV, sección Rural, parcela 504, que luego se fracciona en quintas según planos de parcelamiento y loteo (N° 68-37-75) conforme la Ley N° 3.487 y se cedieran al fisco calles internas, perimetrales y una reserva fiscal .

Este es el origen y nacimiento del barrio El Moro con un loteo aprobado en el año 1975 conforme Ley N° 3.487, con calles públicas como cualquier barrio, que se mantiene con el pago de tasas Municipales e impuesto de Rentas y los servicios son contratados en forma directa por cada propietario.

En el año 1976 se forma una asociación civil sin fines de lucro denominada “El Moro” con domicilio en la calle Lavalle 1290, subsuelo , oficina 18, CABA y domicilio de la sede social donde despliega su actividad en Ruta 40 km 52,500, del partido de Marcos Paz . Nace con motivo de una donación de ocho lotes que recibiera para sus asociados y fue autorizada a funcionar como persona jurídica el 26 de abril de 1976, por resolución de la Inspección General de Personas Jurídicas 1384, como club social y deportivo.

No había ningún cerco perimetral en el barrio y a pesar de ya existir la figura de Club de Campo al año 1976, los dueños originarios de esas tierras decidieron venderla como simple loteo, tal así lo indican las escrituras. Con posterioridad, también resultó donataria de 19 parcelas de la quinta 107 y de 31 lotes de la quinta 108 y adquirente de la fracción que fuera cedida como reserva de uso público, por venta autorizada conforme a la ordenanza 6/83 del Municipio de Marcos Paz con la obligación (cargo) de ser destinada exclusivamente a ser parqueada, bajo condición, en caso de incumplimiento, de tener por rescindida la operación. Esta situación jurídica de reserva de uso público, sigue igual en la actualidad. Con la salvedad que la entidad mencionada la utiliza para sí, impidiendo el uso público.

El Club Social Deportivo y Cultural El Moro es un propietario más dentro del Barrio. Los vecinos reclamantes jamás se asociaron a dicho club ni establecieron ningún tipo de relación. Al transcurrir los años dicha asociación civil unilateralmente se arrogó derechos sobre el Barrio y sobre las propiedades de los vecinos, presuntamente con la anuencia del Municipio, sin el consentimiento de todos los propietarios pretendiendo conformar un Club de Campo de hecho. Esta situación provocó que varios vecinos del barrio se opusieran e iniciaran todo tipo de acciones judiciales y administrativas, de lo que resultó una resolución conjunta de la Secretaria de Asuntos Municipales y la Dirección de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires y organismos competentes según art. 73 de la ley 8712/77 y con los expedientes Agregados 2147-1872/98, 2405-3624/99, 2418-223/77 la cual dictaminó:



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

“Que no pertenecen al Club El Moro la totalidad de los titulares de dominio, situación está que origina el conflicto planteado.”

Por su parte la Dirección de Geodesia dictamino que:

“Se desconoce como el titular de dominio de algunos planos en los que figuraba Haras el Moro S.A.A.G.y F, devino en Club EL Moro asociación Civil y Club de Campo El Moro. Y que no se encuentra en esa dirección de geodesia antecedentes de la etapa tercera.”

Aclaremos que no se encuentra delegada la administración del barrio a ninguna entidad. Con lo que no existe vínculo asociacional ni administrativo con la denunciada, como tampoco las propiedades de los vecinos tiene ningún vínculo administrativo inescindible ni de ninguna otra naturaleza. Además se adquirieron los inmuebles con posterioridad a la constitución de la asociación civil y de los títulos respectivos no surgen la existencia de restricciones ni cargo, ni condicionamiento al dominio, ni un derecho accesorio de copropiedad sobre otros bienes ni la imposición del ingreso a entidad alguna como recaudo para el perfeccionamiento del dominio. Las áreas recreativas están cerradas como en cualquier club, y con prohibición de ingreso para quienes no son socios plenos, como es el caso de los vecinos reclamantes.

El 4 de octubre de 1989 el presidente y secretario solicitaron ante el Municipio mediante expediente 1343/89 se tuviera al Club El Moro por acogido al régimen previsto por el art. 67 del decreto-ley 8912/77 y su decreto reglamentario 9404/86. Cabe resaltar que el art 67 alude a situaciones de clubes de campo existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicado en un club de campo. En el pedido al municipio en el año 1989 no hubo participación de los propietarios no socios, quienes ignoraban lo que estaba sucediendo, este pedido fue gestado solo por los asociados del club que siempre efectuaron sus gestiones sin informar a los vecinos.

En primer término el Concejo Deliberante de Marcos Paz dicto la ordenanza Municipal 94/89 que establecía (art. 1º), autorizaba a efectuar el cerramiento perimetral del conjunto parcelario (art. 3º), otorgando un plazo de tres años para su ejecución (art. 4º) y disponía que se reglamentase dicha adecuación conforme a la legislación vigente (art. 2º), debiéndose mantener la percepción de tasas tal como se venía haciendo con anterioridad a su dictado.

Una ordenanza municipal no puede sancionar una transformación, crear una nueva situación jurídica e imponer a todo un barrio, un régimen que le es extraño para cuya modificación sus propietarios no habían prestado su consentimiento. Un municipio solo puede dictar Ordenanzas dentro de sus atribuciones (art.192 inc.6 de la Constitución Provincial)

Ante la inconformidad de varios propietarios con la ordenanza 94/89, interpusieron una acción administrativa de nulidad, entonces el Concejo Deliberante de Marcos Paz dictó la ordenanza 33/90 como continuadora de la anterior (art. 1º), disponiendo que el cerramiento perimetral autorizado debía asegurar el ingreso irrestricto de todos los propietarios y de quienes ellos autorizaran (art. 2º) y que las resoluciones que adoptase la asociación civil debían dejar a salvo los derechos de los propietarios no socios a perpetuidad, no pudiendo restringir su ejercicio ni su disposición (art. 3º)

Siguiendo este orden de ideas, la asociación civil para convertirse en club de campo debió cumplir con la normativa vigente, cuestión esta que nunca se concretó.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

Luego de esta larga, pero necesaria, recopilación y relato de los hechos, llegamos al nudo del problema que afecta a los vecinos del Barrio El Moro. En el año 1995 la asociación Civil reforma sus estatutos, y aprobado a finales del año 1999, dándole carácter de títulos ejecutivos a sus cuotas sociales, además de pedir también cambio de nombre de "Club El Moro", a "Club de Campo El Moro" e incluir compulsivamente como socios a todos los propietarios del barrio El Moro. Esta situación derivó en el cobro compulsivo de cuotas sociales, a quienes no son socios ni participan de ninguna actividad del club ni se benefician de sus instalaciones. Se iniciaron juicios ejecutivos con montos antojadizos que superan los \$ 100.000, que algunos concluyeron en ordenes de remate de la propiedad, de quienes nunca fueron socios, nunca prestaron conformidad, ni se la pidieron, y adquirieron sus viviendas con anterioridad a estas reformas, sin tan siquiera enterarse de ellas.

La doctrina y legislación sostiene en forma unánime y pacífica: "El country club es un todo y una unidad con límites precisos en el que los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual y que por lo tanto aquéllos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de los lotes de propiedad individual" NADA DE ESTO SUCEDE EN EL BARRIO EL MORO.

Anteriormente se hizo alusión a que hubo oposiciones de todo tipo administrativas y judiciales por parte de los vecinos, se planteó oportunamente la inconstitucionalidad de las ordenanzas Municipales con lo que la CORTE SUPREMA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES EN EXPEDIENTE N ° 59871, DECRETA LA NULIDAD DE LA ORDENANZA MUNICIPAL 94/89. QUEDANDO IMPUGNANDOS POR ILEGITIMOS "... Tanto la ordenanza citada como todas las ordenanzas, reglamentos y convenios dictados con posterioridad a las ordenanzas 94/1989 y 33/1990..." relacionados con el Barrio El Moro. Por cuya virtud se haya conferido al Barrio Parque El Moro el status de club de campo, en tanto la petición en tal sentido no haya sido formulada por una entidad que represente a todos los propietarios del referido barrio. Sentencia que se encuentra recurrida por la asociación civil y por el Municipio ante La Corte Suprema de Justicia de la Nación.

La situación que hemos narrado sobre el Barrio El Moro reproduce lo que nos han manifestado los propios vecinos afectados. Esta situación ya lleva veinte (20) años de angustia y de falta de respuesta de las autoridades públicas. Estos hechos nos generan perplejidad y nos obliga a solicitar al Poder Ejecutivo información que traiga luz sobre lo que está ocurriendo en el Barrio El Moro de Marcos Paz.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares Legisladores a que acompañen con su voto positivo el presente Proyecto de Solicitud de Informes.