

Ciudadano:

Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**.

Así como también a cualquier tercero que tenga o diga tener interés.

Dirección: Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui.

Presente.

Me dirijo a usted, en la oportunidad de notificarle que en fecha 27 de septiembre de 2023 esta Municipalidad, mediante Resolución N° 342-2023, dictó Decisión sobre el Procedimiento Administrativo de Rescate cursante en el expediente N° 102-2007, contentivo de una parcela de terreno de Origen Ejidal ubicada entre la **CALLE ANDRÉS BELLO Y LA AVENIDA BERMÚDEZ, SECTOR EL ESPEJO DE LA CIUDAD DE BARCELONA, JURISDICCIÓN DE LA PARROQUIA EL CARMEN, MUNICIPIO SIMÓN BOLÍVAR DEL ESTADO ANZOÁTEGUI**, identificada con el número catastral **03-18-01-U01-008-035-010-000-000-000**, constante de **DOS MIL CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (2.120,00 Mts²) DE SUPERFICIE**, alinderada con los siguientes linderos **NORTE:** Con Residencias Rocal Suites II, en una extensión lineal de Sesenta y Nueve Metros con Sesenta y Siete Centímetros (69,67 cmts); **SUR:** Con Avenida Bermúdez, en una extensión lineal de Setenta Metros con Ochenta y Cinco Centímetros (70,85 cmts); **ESTE:** Con Calle Andrés Bello, en una extensión lineal Veintiséis Metros con Diecisiete Centímetros (26,17 cmts) y **OESTE:** Con Residencias Rocal Suites I, en una extensión lineal de Treinta y Cuatro con Ochenta y Cuatro (34,84 cmts), según documento asentada en los Libros de Títulos de Terrenos llevados por esta Corporación Municipal durante el año mil novecientos sesenta (1960), bajo el Número veinte y cinco (25), debidamente protocolizada por ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Bolívar del estado Anzoátegui (hoy Registro Público del municipio Bolívar del estado Anzoátegui) bajo el Número sesenta y dos (62), Folios del doscientos cuarenta y dos (242) al doscientos cuarenta y ocho (248) Protocolo Primero, Tomo 6, cuarto trimestre del año 1978, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, en acatamiento a

dicha norma se transcribe texto íntegro de la Resolución N° 342-2023 de fecha 27 de septiembre de 2023, el cual es del tenor siguiente:

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA GOBIERNO BOLIVARIANO Y REVOLUCIONARIO DEL MUNICIPIO SIMÓN BOLÍVAR DEL ESTADO ANZOÁTEGUI DESPACHO DE LA ALCALDESA RESOLUCIÓN N° 342-2023
Lcda. SUGEY YOLANYS HERRERA MOGOLLON ALCALDESA DEL MUNICIPIO SIMÓN BOLÍVAR DEL ESTADO ANZOÁTEGUI Debidamente designada por Acta N° 063-2021, según Sesión Extraordinaria N° 033, celebrada por la Cámara del Concejo Municipal del Municipio Simón Bolívar en fecha 01-12-2021 y publicada en Gaceta Municipal 055-2021 de fecha 01-12-2021; en ejercicio de las atribuciones legales que me confiere los artículos 178 numeral 1°, 181, 299 y 300 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, concatenado con los artículos 56 numeral 2°, 88 ordinal 1° y artículos 147 y 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, así como las atribuciones conferidas en los artículos 4, 64, 87 y 94 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, en concordancia con los artículos 50 en sus Parágrafos Segundo y Tercero, artículos 52, 67, 70 y 77 de la Ordenanza de la Reforma Parcial de la Ordenanza de Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, autorizada por el Concejo Municipal del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, según se desprende de Sesión Ordinaria de Cámara del Concejo Municipal del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, N° 07 de fecha 14 de Marzo de 2023, siendo la oportunidad para decidir el procedimiento cursante al expediente N° 102-2007, hago las consideraciones siguientes:

PRIMERO DATOS DEL INMUEBLE Y DEL ADJUDICATARIO Estudiado el caso, vistas y examinadas las actuaciones, actas y autos que cursan al expediente, signado con la nomenclatura **N° 102-2007** contentivo de un **Procedimiento Administrativo de Rescate** de una parcela de terreno de origen ejidal, ubicada entre la **Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui**, identificada con el Código Catastral **03-18-01-U01-008-035-010-000-000-000**, alinderada de la siguiente manera:

NORTE: Con Residencias Rocal Suites II, en una extensión lineal de Sesenta y Nueve Metros con Sesenta y Siete Centímetros (69,67 cmts); **SUR:** Con Avenida Bermúdez, en una extensión lineal de Setenta Metros con Ochenta y Cinco Centímetros (70,85 cmts); **ESTE:** Con Calle Andrés Bello, en una extensión lineal Veintiséis Metros con Diecisiete Centímetros (26,17 cmts) y **OESTE:** Con Residencias Rocal Suites I, en una extensión lineal de Treinta y Cuatro con Ochenta y Cuatro (34,84 cmts), identificada con las siguientes Coordenadas REGVEN: **PUNTO 1** NORTE: 1.122.048,55, ESTE: 315.829,19; **PUNTO 2** NORTE: 1.122.022,38, ESTE: 315.829,19, **PUNTO 3** NORTE: 1.122.006,57, ESTE: 315.760,13; **PUNTO 4** NORTE: 1.122.041,41, ESTE: 315.759,89, constante de un Área de Terreno de **DOS MIL CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (2.120,00 Mts²) DE SUPERFICIE**, a nombre de la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**, documento debidamente protocolizado por ante el Registro Subalterno del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, bajo el N° 62, Folios 242 al 248 vto, Protocolo Primero, Tomo 6 Cuarto Trimestre de 1978. En el instrumento de adjudicación en venta quedó establecido lo siguiente: **"Es entendido que el terreno que se adjudica lo destinará el adjudicatario para la "construcción de un proyecto"; "Es entendido que el comprador queda obligado a cumplir lo dispuesto en la Ley Orgánica de Poder Público Municipal y en la**

Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal vigente", enfatizándole, específicamente, sin menoscabo de la integridad de la Ordenanza señalada, el artículo 12 y el artículo 48, normas que se dan aquí por reproducidas. La actual propietaria es la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**, documento debidamente protocolizado por ante el Registro Subalterno del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, bajo el N° 62, Folios 242 al 248 vto, Protocolo Primero, Tomo 6 Cuarto Trimestre de 1978. **SEGUNDO ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO** Vistas las actas que reposan en el expediente administrativo, signado con la nomenclatura **N° 102-2007**, ésta representación municipal cumpliendo con el deber del Poder Ejecutivo por órgano del Poder Municipal, el cual es velar por el mejoramiento de las condiciones de vida de la comunidad, que sus ejidos cumplan con el fin social que consagra el Legislador, y así cumplir con la función social de igual manera proveer a los habitantes de su jurisdicción de parcelas de terrenos destinadas para el desarrollo de proyectos de índole Industrial, que tendrá importante impacto social, que por ley tiene encomendada; evitando el latifundio urbano, el beneficio individual de los terrenos de procedencia municipal en detrimento del bien colectivo, como lo es, establecer el impulso socio-económico con el propósito de utilizar cabalmente el potencial disponible para ello y así alcanzar mayor calidad de vida y bienestar social para la población, e incentivar e impulsar al municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, con la perspectiva del modo productivo socialista, en virtud de su carácter estratégico de conformidad con lo establecido en los artículos 299, 300 y 302 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En fecha cinco (05) de junio del año Dos Mil Siete (2007), se ordena mediante **Oficio N° 199**, suscrito por el Alcalde del Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui a la Sindicatura Municipal, dar inicio al Procedimiento Administrativo pertinente de conformidad con lo previsto en los artículos 112, 178 numeral 1°, artículo 184 numeral 1° y 299, 300 y 302 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, concatenado con los artículos 56 numeral 2°, 88 ordinales 1°, 147 y 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, así como las atribuciones conferidas en los artículos 52 y 77 de la Ordenanza de la Reforma Parcial de la Ordenanza de Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal, y artículos 48, 53 y 67 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, a realizar todas las diligencias, actuaciones y averiguaciones, de un lote de terreno de origen ejidal identificado up-supra. Así mismo, se solicitó información mediante **Oficio SPM Nro 1030-2006** a la **Dirección de Catastro del municipio Simón Bolívar** del estado Anzoátegui de fecha 04 de noviembre de 2006, mediante el se constató la siguiente información: **Para la Determinación del Estatus Legal y Físico: Oficio DC N° 444-2007** de fecha 18 de abril de 2007, suscrito por la Dirección de Catastro del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, informa lo siguiente: *".....A través de la inspección realizada a la parcela de terreno anteriormente descrita, se pudo verificar que no existe ningún tipo de construcción, encontrándose, llena de escombros y maleza..." (negrillas, subrayado de quien suscribe).*" Cumplido como fueron los extremos exigidos para la determinación del estatus jurídico y físico de la parcela de terreno antes mencionada, considerando que existen numerosas parcelas de origen ejidal que, habiendo sido adjudicadas, no han cumplido con el objetivo establecido en el artículo 147 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, que no hayan procedido a efectuar las construcciones en el término estipulado por la municipalidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 148 ejusdem. Y en virtud de los antecedentes señalados dado que hasta los actuales momentos el resultado de las indagaciones efectuadas por la Dirección de Planificación de Hábitat y Gestión del Territorio del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, en la cual

se observa que existe el incumplimiento al cual está referido el fin de utilidad pública, que deben darse a los Ejidos consagrados en el artículo 147 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, como lo es la construcción de vivienda o para uso productivo de servicios y cualquier otro beneficio público, de acuerdo a los planes de Ordenación urbanística y lo dispuesto en la Ordenanzas Municipales. En tal sentido, por tratarse de un Procedimiento Administrativo, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo **148** de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y artículo **49** de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Se notifica del texto íntegro del Acto de Apertura N° 102-2007 de fecha 06 de junio de 2007, de conformidad con el artículo 73 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos al representante legal de la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"** así como también a cualquier tercero que tenga o diga tener interés, cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieren resultar afectados, a fin de que comparezcan por ante este Despacho, dentro de los diez (10) días a su notificación, para que expongan sus alegatos y consignen sus probanzas, que al respecto consideren necesarias para su defensa. Del procedimiento administrativo se desprende la debida Notificación personal realizada al propietario de la parcela de terreno, resultando infructuosa la práctica de la misma, por cuanto de conformidad con los artículos 73, 75 y 76 se ordenó y autorizó en fecha Siete (07) días del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), que la nueva Notificación se haga mediante la publicación de un **Cartel**, por un diario de mayor circulación en la ciudad de Barcelona **Diario El Tiempo** de fecha veintitrés (23) días del mes de Junio del año Dos Mil Siete (2007), a los efectos allí establecidos. Transcurrido Quince (15) días después de la publicación para que expongan sus alegatos y consignen sus probanzas, que al respecto consideren necesarias para su defensa y no haber acudido el propietario o su representante legal a este Ente Municipal, en ese sentido se procede a la solicitud de la autorización conferida en el artículo 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, el cual está referido al rescate de la parcela de terreno ubicada entre la **Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui**. Ahora bien, transcurrido el tiempo, sin lograr una decisión en el lapso señalado en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos para el procedimiento ordinario, pudiera pensarse en la aplicación del artículo 4 ejusdem, sin embargo, debe aclararse lo siguiente: 1) El rescate es una acción especial del Derecho Administrativo Municipal, regida, en su momento, por la Ley Orgánica de Régimen Municipal y, ahora, por la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, además, en este Municipio Simón Bolívar del Estado Anzoátegui, por la Ordenanza Sobre Ejidos y Tierras de Propiedad Municipal; 2) En el artículo 77 de esa Ordenanza se señala: **"El rescate es una acción de carácter administrativo que, en resguardo del patrimonio Municipal, la ejerce el Municipio para reingresar a su potestad y dominio las parcelas que no cumplan con el uso o destino previsto en el respectivo contrato. El procedimiento para el rescate será establecido en el reglamento respectivo".** No obstante, lo señalado, es decir, que **el procedimiento de rescate debe ser un procedimiento especial** y no el procedimiento ordinario de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, esa Ordenanza nunca se reglamentó, quedando el rescate sin su procedimiento especial. Por otra parte, el segundo párrafo del Artículo 1 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos señala: **"Las Administraciones estatales y municipales, la Contraloría General de la República y la Fiscalía General de la República, ajustarán igualmente sus actividades a la presente Ley, en cuanto les sea aplicable"**, por lo que, a falta del procedimiento especial

de rescate, debe asumirse, en forma supletoria, lo previsto en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos sin que, tratándose de un procedimiento de Oficio, pueda aplicarse lo señalado en el artículo 4 ejusdem, sino que, por estar en juego el resguardo del patrimonio municipal y existir razones justificadas de interés público, sobre todo, cuando la parcela continúa en las mismas condiciones que dieron origen al procedimiento (incumplimiento del uso o destino previsto en el contrato) y las necesidades públicas acrecentadas. Así se decide. **De la Tradición Legal:** Documento de fecha 13 de enero de 1977 el ciudadano ALFREDO FRANCESCHI VENTURINI, titular de la cédula de identidad N° 21.278, le da en calidad de préstamo a intereses a la ciudadana CARIDAD CABALLERO DE FARIAS, titular de la cédula de identidad N° 451.188, hasta la cantidad de ciento setenta mil bolívares (170.000,00 Bs), el cual queda garantizado como hipoteca especial de primer grado sobre dos parcelas de terrenos, el primero con un área de diez mil metros cuadrados (10.000,00 Mts²) de superficie, el segundo con un área de tres mil metros con cien centímetros cuadrados (3.100,00 Mts²) de superficie, formando un solo lote de terreno, documento debidamente protocolizada por ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Bolívar del estado Anzoátegui, bajo el N° 3, folios 5 al 9 vto, Protocolo Primero, Primer Trimestre del año 1977. II. Según documento Número Sesenta y Dos (62) de fecha 06 de diciembre de 1978, folios 242 al 248 vto, Protocolo Primero, Tomo 6, Cuarto Trimestre del año 1978, la ciudadana Caridad Caballero De Farias, titular de la cédula de identidad N° 451.188 vende a la Sociedad Mercantil DESARROLLO Y URBANISMO ORIENTAL COSTEROS, C.A., (DUROCOS) dos parcelas de terrenos constantes de diez mil nueve metros con ochenta y ocho centímetros cuadrado (10.009,88 Mts²) de superficie, el segundo con un área de dos mil quinientos noventa y ocho metros con doce centímetros cuadrados (2.598,12 Mts²) de superficie, documento debidamente protocolizada por ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Bolívar del estado Anzoátegui. III. Según documento N° 22, folios 90 al 91, Protocolo Primero, Tomo 4, Tercer Trimestre de 1986, Victoria Quijada e Hilario Quijada vende a la Sociedad Mercantil DESARROLLO Y URBANISMO ORIENTAL COSTEROS, una casa y el terreno constante de 510,00 Mts². IV. Según documento N° 07, folios 28 al 37, Protocolo Primero, Tomo 08, Segundo Trimestre de 1988, DESARROLLOS Y URBANISMO ORIENTAL COSTEROS, C.A., (DUROCOS) integra las parcelas referidas, determinando el total integrada de Trece Mil Seiscientos Diez (13.610,00 Mts²). **TERCERO CONSIDERACIONES PARA DECIDIR** Como punto previo a la decisión del procedimiento de autos, debe señalarse lo siguiente: Considera esta instancia que los artículos 4 y 64 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos son de aplicación exclusiva a procedimientos iniciados a instancia de parte, es decir, aquéllos en los cuales el interés fundamental reside en el administrado, sin descartar con ello que la Administración siempre estará interesada en todos los procedimientos administrativos, pero no será el mismo interés cuando un procedimiento se inicia de Oficio que cuando se inicia a instancia de parte, pues, en el primero de los casos, siempre habrá un interés público. Por su parte, el artículo 64 ejusdem, referente a la perención del procedimiento administrativo, es mucho más explícito, respecto a la aplicabilidad de tal figura sólo a los procedimientos iniciados a solicitud de parte, es decir, en el procedimiento de Oficio nunca es procedente la perención o, en otros términos, la falta de actividad de la Administración no conlleva a la perención. En todo caso, habría un retardo, con las consecuencias, si las hubiere, que el mismo pudiera causar a los administrados. Sin embargo, la importancia de tal articulado radica en que, conforme al artículo 66 de esa ley, no obstante, el desistimiento o perención, **la Administración**, a pesar de tratarse un procedimiento a instancia

de parte, **podrá continuar la tramitación del procedimiento, si las razones de interés público lo justifican.** Ahora bien, si un procedimiento en el que el interés primario fue del particular, a pesar de haber sido desistido o periclitado, puede continuar tramitándose por la Administración, **con mucha mayor razón puede continuarse tramitando un procedimiento incoado de Oficio**, es decir, un procedimiento que, como en el de autos, desde sus inicios, fue de interés público, al estar comprometidos derechos e intereses del Municipio. En consecuencia, de lo planteado, no obstante, el tiempo transcurrido, no pudo ocurrir perención en el presente procedimiento y, al existir razones de interés público y no haberse afectado los intereses de los particulares por el sólo transcurso del tiempo, dado el elevado número de casos y la complejidad de muchos de ellos, se concluye que la tramitación del presente procedimiento, desde el **seis (06) de junio de 2007 hasta la presente fecha**, resulta ajustada a derecho. Así se decide. Establecidas, así las cosas, se pasan a hacer las siguientes observaciones: Efectivamente, en fecha Seis (06) de diciembre de 1978, la Sociedad Mercantil Desarrollo y Urbanismo Oriental Costeros, C.A., (Durocos) compra la ciudadana Caridad Caballero de Farias. Quiere, no obstante, esta instancia que decide, puntualizar lo siguiente: La adjudicación en venta, prevista en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la compra-venta ordinaria, establecida en el Código Civil, son diferentes, tanto en su naturaleza jurídica, como en los fines que persigue y efectos que constituyen. En efecto, la adjudicación en venta, no es un simple contrato de compra-venta, sino una institución de derecho público, por medio de la cual, el Estado, en cualquiera de sus niveles, procura la satisfacción y materialización de los derechos Constitucionales que tiene toda persona. La adjudicación en venta no es un contrato, no es una venta pura y simple ni tampoco es perfecta ni irrevocable. **No es pura y simple**, porque de serlo implicaría que no existiría la posibilidad de introducir modificación alguna en la oferta por parte del Municipio; **no es perfecta**, porque, a diferencia de la venta civil, no basta el consentimiento para perfeccionar la adjudicación, sino que está sometido a ciertas condiciones potestativas, pero condiciones, como por ejemplo, en el caso que nos ocupa, **“la condición de ser destinado para construcción”**, pues tanto la ley (artículo 126 de la ley derogada de Régimen Municipal y artículos 148 y 149 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal) así como la Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal establece en el artículo 49 señalan que, incumplida la condición de iniciar los trabajos, el Alcalde, siendo representante de una de las partes “contratantes”, podrá **“declarar resuelto de pleno derecho el contrato”**, que no puede sino asimilarse a una revocatoria, aunque ciertamente se trata de una facultad excepcional, pues, mientras en la compra-venta civil, y en general en cualquier contrato, la resolución es una acción judicial, **en la adjudicación en venta de parcelas de origen ejidal, la resolución es una acción administrativa especial**, otorgada al Alcalde, sin que la declaración de la misma pueda denunciarse como violatoria del artículo 82 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Dicho lo anterior, al revisar el documento de adjudicación en venta, se encuentra, tal como se señaló con anterioridad, que la parcela de terreno fue adjudicada **“para construcción”**. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 147 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, para la presente fecha, debía ya haberse ejecutado en un cien por ciento (100%) el Proyecto. De igual forma, el artículo 49 de la Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del Municipio Simón Bolívar del Estado Anzoátegui, vigente, con las modificaciones a que tiene lugar, señala, para los terrenos adjudicados para la ejecución de proyectos de desarrollo lo siguiente: **“...En tal caso si transcurrieren dos (2) años desde la firma del documento sin que el interesado hubiere terminado por lo menos el 50% de la construcción, el alcalde declarará resuelto de**

pleno derecho el contrato. En tal escritura de venta se hará constar esta condición...”, así mismo, el Parágrafo Segundo del artículo 50 de la Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del Municipio Simón Bolívar del Estado Anzoátegui, vigente, con las modificaciones a que tiene lugar, señala, para los terrenos adjudicados para la ejecución de proyectos de desarrollo lo siguiente: **“Los trabajos deberán iniciarse dentro del lapso de seis (6) meses contados a partir de la firma del respectivo documento, plazo que el Alcalde puede prorrogar por un período igual y por una sola vez... Vencido el plazo o la prórroga si la hubiere, sin que se hayan dado inicio a los trabajos del proyecto de desarrollo, el Alcalde declarará resuelto de pleno derecho el contrato...”**. Aunado a lo anterior, el Parágrafo Tercero del mismo artículo señala: **“El adquirente no podrá ceder, traspasar o vender total o parcialmente el inmueble vendido ni fraccionarlo para otros fines previstos en el proyecto de desarrollo... El incumplimiento de esta condición resolverá de pleno derecho el contrato de venta, sin indemnización alguna para el comprador...”**; normas con las que queda en evidencia que, en los casos de adjudicaciones en ventas de ejidos, lo que se privilegia es la construcción, nunca la tenencia de la tierra como un fin en sí misma, sino como un medio para la satisfacción de necesidades sociales y/o colectivas, es decir, la propiedad de la tierra cumpliendo su principio de función social. Por su parte, el artículo 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, señala en forma clara: **“ En caso de que la construcción o el uso convenido para el terreno desafectado de su condición de ejido o terreno privado del Municipio, no se realice dentro del plazo previsto en el respectivo contrato traslativo de la tenencia o propiedad y si vencido éste, sin haberse solicitado su prórroga con la justificación correspondiente o cuando la ampliación del plazo le fuere negada por el órgano competente, previo acuerdo expreso del Concejo Municipal, queda autorizado el alcalde o la alcaldesa, con la apertura del debido proceso y audiencia de parte o su representante legal, dictar, por resolución motivada, la resolución del contrato...”**. Siendo la anterior la normativa aplicable al caso en cuestión, debe observarse lo siguiente: Así mismo, se solicitó información mediante **Oficio SPM Nro 1030-2006** a la **Dirección de Catastro del municipio Simón Bolívar** del estado Anzoátegui de fecha 04 de noviembre de 2006, mediante el se constató la siguiente información: **Para la Determinación del Estatus Legal y Físico: Oficio DC N° 444-2007** de fecha 18 de abril de 2007, suscrito por la Dirección de Catastro del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, informa lo siguiente: **“...A través de la inspección realizada a la parcela de terreno anteriormente descrita, se pudo verificar que no existe ningún tipo de construcción, encontrándose, llena de escombros y maleza...”** (negrillas, subrayado de quien suscribe). **PRIMERO:** Mediante remisión de la **Dirección de Catastro** del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, según Oficio 1030-2006 de fecha 04 de noviembre de 2006, remite INFORME CATASTRAL e informa lo siguiente: A través de la inspección realizada a la parcela de terreno anteriormente descrita, se pudo verificar que no existe ningún tipo de construcción, encontrándose, llena de escombros y maleza. Por lo que, si conforme a la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, entonces vigente, **para el año 2019, debía haberse ejecutado en un cien por ciento (100%) del Proyecto**, mientras que, conforme a la Ordenanza de Ejidos, no existiendo constancia en autos de que entonces se solicitara una prórroga a dicho plazo y que se le otorgara, pero, tampoco, existen pruebas de que se iniciaran los trabajos en el lapso comprendido en el referido artículo 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal todo lo contrario, con las inspecciones consignadas hasta el presente año 2022, queda en evidencia **“... que la parcela no fue construida”**, por lo que, en forma

categoría, debe concluirse, que la **Sociedad Mercantil Desarrollos y Urbanismos Oriental, C.A. (DUROCOS)**, no dieron cumplimiento a su **obligación de construir** en la parcela de terreno adjudicada, siendo ésta la razón invocada para la liberación de la prohibición, constitucional y legal de enajenación de ejidos, y siendo esa misma, la condición bajo la cual se acordó la adjudicación, razón por la que resulta procedente de pleno derecho, la resolución en sede administrativa del contrato de adjudicación en venta suscrito con la Sociedad Mercantil Desarrollos y Urbanismos Oriental, C.A. (DUROCOS). Y así se declara.

SEGUNDO: Tal como se señaló anteriormente, y habiéndose comprobado ya, que la construcción no fue iniciada, ni oportunamente ni a destiempo, pues la parcela permanece sin construcción alguna, de todos estos instrumentos se deduce fehacientemente, por constituir prueba plena de ello, que la Sociedad Mercantil Desarrollos y Urbanismos Oriental, C.A. (DUROCOS)., no sólo no construyó el inmueble adjudicado para la construcción a la cual se obligó, sino que su propósito fue enajenarlo, violentando con ello lo previsto en la Ordenanza Sobre Ejidos, por lo que, al incumplirse esa condición, es procedente la resolución de pleno derecho del contrato de adjudicación en venta, sólo que, a diferencia de la causal donde la resolución implicaba el pago del precio inicial de adquisición, la presente causal, prevé la resolución en sede administrativa del contrato de adjudicación en venta sin indemnización alguna para la Sociedad Mercantil Desarrollos y Urbanismos Oriental, C.A. (DUROCOS). Así también se declara. Por otra parte, el artículo 51 de la Ordenanza de Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, señala: **“En todo caso, la enajenación de terrenos desafectados de su condición de ejidos”**, recalcando que **“Serán inexistentes los contratos que se celebren en contravención a lo dispuesto en este artículo”**; mientras que, el artículo 52 ejusdem, advierte: **“...no se aceptará como inicio de la obra la simple acumulación de materiales en el terreno, ni la fijación, levantamiento o plantación de cercas que, de haberlas hecho el interesado, no constituirán bienhechurías y quedarán a favor de la Municipalidad”**; recalcándose, en el artículo 70 de la misma Ordenanza, la nulidad de tales operaciones realizadas por particulares, en contravención a la Ordenanza, dándole facultad al Ejecutivo, el artículo 71 de esa Ordenanza, para, además de aplicar todas las disposiciones legales pertinentes, la aplicación de las multas correspondientes a los ocupantes de inmuebles sin llenar los requisitos legales, sean personas naturales o jurídicas, razón por la que esta Municipalidad declara la nulidad absoluta de los documentos señalados al comienzo de este punto **TERCERO:** Por ser ineficaces para generar derechos subjetivos ni intereses legítimos en ningún particular y no reconoce la existencia de derechos sobre la mencionada parcela a ningún otro tercero, así como tampoco la obligación de pagar bienhechurías, al no existir tales, ni reputarse como tales las cercas perimetrales, sin importar el material con el que estén hechas las mismas.

CUARTO DECISIÓN Examinado y estudiado el caso que dio origen al presente procedimiento, evacuadas, valoradas todas las pruebas aportadas y considerados los hechos deducidos de esas pruebas dentro de los preceptos constitucionales y legales, procediendo en este acto como Alcaldesa del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui y con fundamento en lo establecido en el artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; en el artículo 148 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal; en los Parágrafos Segundo y Tercero del artículo 50, en el artículo 52, en el artículo 67 y en el artículo 70, todos estos últimos de la Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, este Despacho resuelve lo siguiente: **RESUELVE DE PLENO DERECHO**, el contrato de adjudicación en venta que versa sobre la parcela de terreno de origen ejidal, ubicada entre la

Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, identificada con el Código Catastral **03-18-01-U01-008-035-010-000-000-000**, alinderada de la siguiente manera: **NORTE**: Con Residencias Rocal Suites II, en una extensión lineal de Sesenta y Nueve Metros con Sesenta y Siete Centímetros (69,67 cmts); **SUR**: Con Avenida Bermúdez, en una extensión lineal de Setenta Metros con Ochenta y Cinco Centímetros (70,85 cmts); **ESTE**: Con Calle Andrés Bello, en una extensión lineal Veintiséis Metros con Diecisiete Centímetros (26,17 cmts) y **OESTE**: Con Residencias Rocal Suites I, en una extensión lineal de Treinta y Cuatro con Ochenta y Cuatro (34,84 cmts), identificada con las siguientes Coordenadas REGVEN: **PUNTO 1 NORTE**: 1.122.048,55, **ESTE**: 315.829,19; **PUNTO 2 NORTE**: 1.122.022,38, **ESTE**: 315.829,19, **PUNTO 3 NORTE**: 1.122.006,57, **ESTE**: 315.760,13; **PUNTO 4 NORTE**: 1.122.041,41, **ESTE**: 315.759,89, constante de un Área de Terreno de **DOS MIL CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (2.120,00 Mts²) DE SUPERFICIE**, a nombre de la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**, según documento debidamente protocolizado por ante el Registro Subalterno del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, bajo el N° 62, Folios 242 al 248 vto, Protocolo Primero, Tomo 6 Cuarto Trimestre de 1978, sin derecho a reconocimiento o indemnización de bienhechurías, y de conformidad con lo previsto por el artículo 81 de la Ordenanza Sobre Ejidos y Terrenos de Propiedad Municipal, la presente decisión no agota la vía administrativa, **a partir de su notificación, podrá ejercer el Recurso Administrativo de Reconsideración, dentro de los quince (15) días siguientes**, bajo el apercibimiento, de conformidad con lo pautado por el artículo 87 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que la interposición de cualquier recurso administrativo no suspende la ejecución del acto impugnado. **1) Se declara NULO** el contrato de compra-venta celebrado entre la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**, suficientemente identificado en los autos. Así mismo, se declara la ineficacia y nulidad de cualquier otro contrato de enajenación o traslado de la propiedad, pactado o celebrado con terceros, causado por el contrato que aquí se anula o como consecuencia de él, desconociéndose, por lo tanto, cualquier derecho o situación de hecho de terceros sobre el mencionado inmueble. **2) Como consecuencia de lo anterior, se ordena la realización de los siguientes actos materiales:** A) Se ordena **LA TOMA DE POSESIÓN EFECTIVA**, por parte del Municipio, del inmueble objeto del presente procedimiento; B) La **DESOCUPACIÓN EFECTIVA DE PERSONAS y COSAS** del inmueble aquí rescatado, en caso de haberlas, como consecuencia de la resolución administrativa declarada del contrato de adjudicación en venta, haciendo uso, si fuere el caso, de los servicios de alguna depositaria judicial o de un depósito necesario, a costa de la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. "DUROCOS"**, todo de conformidad con las previsiones del numeral 1 del artículo 80 de la Ley de Procedimientos Administrativos, solicitando apoyo para la protección de los intereses del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui y del inmueble rescatado, llegado el caso de la ejecución forzosa de lo ordenado en esta Resolución. **3) Se ordena la DEMOLICIÓN DE CUALQUIER CONSTRUCCIÓN**, sean paredes, cercas, pisos u otras, realizadas sobre el mencionado inmueble en contravención a las normas municipales y nacionales que rigen la materia de ejidos y terrenos de origen ejidal, así como la de urbanismo. **4) Se ordena NOTIFICAR POR OFICIO** al Registro Público del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, con copia de la Gaceta Oficial del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, donde aparezca

publicada esta Resolución, a los fines de que estampe la nota marginal correspondiente en el documento debidamente protocolizado por ante el Registro Subalterno del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, bajo el N° 62, Folios 242 al 248 vto, Protocolo Primero, Tomo 6 Cuarto Trimestre de 1978, así como sobre cualquier otro que pudiera haberse originado de éste, destacando que **“Por Resolución dictada en esta misma fecha, por la ciudadana Alcaldesa del Municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, al ser resuelto de pleno derecho el contrato de adjudicación en venta a favor de la Sociedad Mercantil Desarrollos y Urbanismos Oriental Costero (DUROCOS), de una parcela de terreno ubicada entre la Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, identificada con el Código Catastral 03-18-01-U01-008-035-010-000-000-000, alinderada de la siguiente manera: NORTE: Con Residencias Rocal Suites II, en una extensión lineal de Sesenta y Nueve Metros con Sesenta y Siete Centímetros (69,67 cmts); SUR: Con Avenida Bermúdez, en una extensión lineal de Setenta Metros con Ochenta y Cinco Centímetros (70,85 cmts); ESTE: Con Calle Andrés Bello, en una extensión lineal Veintiséis Metros con Diecisiete Centímetros (26,17 cmts) y OESTE: Con Residencias Rocal Suites I, en una extensión lineal de Treinta y Cuatro con Ochenta y Cuatro (34,84 cmts), identificada con las siguientes Coordenadas REGVEN: PUNTO 1 NORTE: 1.122.048,55, ESTE: 315.829,19; PUNTO 2 NORTE: 1.122.022,38, ESTE: 315.829,19, PUNTO 3 NORTE: 1.122.006,57, ESTE: 315.760,13; PUNTO 4 NORTE: 1.122.041,41, ESTE: 315.759,89, constante de un Área de Terreno de DOS MIL CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (2.120,00 Mts²) DE SUPERFICIE, como consecuencia la referida parcela ha adquirido su condición de ejido y, por tanto, propiedad del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui”, al revertirse tal derecho real sobre el mencionado inmueble al Municipio.** 5) Se ordena **LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN**, en la Gaceta Municipal del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, a los fines de que surta los efectos legales subsiguientes. 6) Notifíquese la presente Resolución, conforme al artículo 73 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, al representante legal de la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS Y URBANISMOS ORIENTAL COSTEROS, C.A. “DUROCOS”**, en la siguiente dirección: entre la **Calle Andrés Bello y la Avenida Bermúdez, Sector El Espejo de la Ciudad de Barcelona, Jurisdicción de la Parroquia El Carmen, municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui**, con copia certificada de la misma, repitiéndole en la Boleta de Notificación que, la presente decisión no agota la vía administrativa y que, **a partir de su notificación, podrá ejercer el Recurso Administrativo de Reconsideración, dentro de los quince (15) días siguientes**, bajo el apercibimiento, de conformidad con lo pautado por el artículo 87 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que la interposición de cualquier recurso administrativo no suspende la ejecución del acto impugnado. Dado, firmado y sellado, en el Despacho de la Alcaldesa del municipio Simón Bolívar del estado Anzoátegui, a los Veintisiete (27) días del mes de septiembre del año Dos Mil Veintitrés (2023). Cúmplase. Atentamente, **Lcda. SUGEY YOLANYS HERRERA MOGOLLON ALCALDESA DEL MUNICIPIO SIMÓN BOLIVAR EL ESTADO ANZOATEGUI** Según Sesión del Concejo Municipal N° 63-2021 de fecha 01/12/2021 C.C Dirección de Planificación de Hábitat y Gestión del Territorio. Servicios Autónomo Bolivariano de Administración Tributaria (SABAT). Registro Público del municipio Simón Bolívar del Estado Anzoátegui. Secretaria de Cámara. Sindicatura Municipal. Archivo.

En consecuencia expresamente se deja constancia que a partir de la presente Notificación, tendrán derecho a ejercer Recurso de Reconsideración dentro de los quince (15) días hábiles, conforme a los artículos 85, 87 y 93 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, u optar por la vía judicial, conforme al artículo 32 numeral 1 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, mediante Recurso Contencioso Administrativo de Nulidad, dentro de los Ciento Ochenta (180) días por ante el Juzgado Superior en lo Civil y Contencioso Administrativo de la Circunscripción Judicial de la Región Nor-Oriental.

Sin otro particular al cual hacer referencia se suscribe de usted,

Atentamente,

ABOGADA AIDA BADEL MOY
SINDICA PROCURADORA MUNICIPAL
Según Sesión Ordinaria de Cámara de fecha 13-01-2022 y
Resolución N° 420-2022 de fecha 26-04-2022

C.c Archivo