



44
BOP 1044
10-2-99

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida

e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

Tramita por ante esta Fiscalía de Estado de la Provincia el expediente de nuestro registro N° 054/98, caratulado: "s/SOLICITA SE INVESTIGUE LA LEGALIDAD DE LA VENTA DE PARCELA EN EL MACIZO N° 8 SECCION "T", el que se iniciara con motivo de una presentación efectuada por la Sra. Vicepresidenta 1° del Concejo Deliberante de Tolhuin, a la que adjuntara la Resolución C.D.T. N° 035/98 de fecha 21 de septiembre del corriente año - dada en Sesión Ordinaria de fecha 18 de septiembre también del corriente año -, mediante la cual se solicita "... al Señor Fiscal de Estado investigue sobre la responsabilidad y legalidad del acto administrativo que diera origen a la venta de una parcela en el Macizo N° 8 Sección "T" realizada por el Intendente de la Comuna de Tolhuin profesor Raúl Gerardo Pérez ..." (fs. 97/8).

Recepcionada la presentación, se remiten las notas F.E. N° 459/98 y 460/98 al Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin y a la Sra. Vicepresidenta 1° del Concejo Deliberante de Tolhuin respectivamente (fs. 95/6), solicitándole a aquél la remisión de un pormenorizado informe con relación al asunto bajo investigación - respaldado con la documentación que avale el mismo y copia del expediente administrativo donde se hubiera dispuesto la venta del predio en cuestión -, y al cuerpo colegiado fotocopia autenticada de las Ordenanzas N° 85/95 y 95/96 y de la Resolución C.D.T. N° 035/98.

La respuesta del Concejo Deliberante de Tolhuin es dada mediante Nota N° 079/98 Letra: P.C.D.T. (fs. 200), a la que adjuntara la documentación requerida (fs. 97/199).

Por su parte, el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin responde a través de la Nota N° 102/98 LETRA: D.E.C.T. (fs. 201/2), a la que adjuntara la documentación de fs. 203/5 y el expediente administrativo N° 135/97, según se indica iniciado el día 19 de marzo de 1997 por el Sr. Nazareno NATALE y caratulado: "s/REFERENTE: SOLICITUD DE TIERRA PARA MICROEMPREDIMIENTO".

Finalmente el día 14 de octubre del corriente año se emiten dos nuevos requerimientos al Concejo Deliberante de Tolhuin y al Sr. Intendente de dicha Comuna (Notas F.E. N° 491/98 y 492/98 respectivamente, obrantes a fs. 206/7), obteniéndose respuesta de éste último por Nota N° 104/98 LETRA: D.E.C.T. (ver fs. 208/23) y del cuerpo colegiado por Nota N° 085/98 LETRA: P.C.D.T. (fs.226/58).

Realizada una sucinta relación de las actuaciones realizadas en el marco de las presentes actuaciones, seguidamente corresponde analizar la información y documentación colectada y emitir la opinión pertinente con relación al asunto objeto de investigación.

Tal como se ha observado a través de la transcripción del artículo 1º de la Resolución C.D.T. N° 035/98, la duda del Concejo Deliberante radica en la posibilidad de que se haya efectuado la venta de una parcela en el Macizo N° 8 Sección "T", la que de haberse realizado sería irregular, indicándose en el Considerando el origen de la duda, como así también - aún con escasa técnica legislativa - las razones por las cuales se podría haber incurrido en una irregularidad.

Para un mejor entendimiento de lo expresado en el párrafo precedente, a continuación he de transcribir prácticamente en su totalidad el CONSIDERANDO de la Resolución C.D.T. N° 035/98:

"... Que en la **SECCION II, TITULO I - NORMAS URBANISTICAS, CAPITULO VIII DISPOSICIONES URBANISTICAS GENERALES**

8-6 Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinará para otro propósito que el permitido en la zona en la cual dicho predio o edificio esté ubicado, entendiéndose como : prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.

8-10 La creación o ampliación de las zonas de uso específico deberá responder a una necesidad fundada y ser aprobada por el **CONCEJO DELIBERANTE**, previa consulta con los organismos técnicos competentes; localizar el sitio apto para la finalidad; ajustarse a las orientaciones y previsiones del presente Código, y cumplir con las normas de la legislación vigente relativa al uso de que se trate.

Que la misma lleva bien explícita la zonificación en áreas: De los lugares determinados: **SECCION II NORMAS URBANISTICAS TITULO I; CAPITULO XII** a los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidas en el presente Código. El ejido Comunal de Tolhuin se dividirá en los tipos de áreas que más adelante se detallan; para los cuales se define el carácter y uso de los suelos.

12-1 AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO. Se denomina así al área destinada a la implantación de hotelería de cierta envergadura (hoteles de 4 y 5 estrellas) y se complementa con una reserva que se habilitará una vez consolidada la ocupación y uso de un 70% del área.

12-8 DELIMITACION DE AREAS:

12-8-1-1 AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO

Area comprendida desde el límite del lote Rural 130 R y el Lago Fagnano hasta el límite del Ejido Comunal, según Ley N° 72.

12-8-1-2 AREA DE RESERVA EQUIPAMIENTO HOTELERO:



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida

e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

Area comprendida desde la Ruta N° 3 hacia el Sur; hasta llegar al vértice del Ejido Urbano Sur Oeste.

Que a través de distintos instrumentos se ha solicitado al Señor Intendente Raúl Gerardo Pérez de cumplimiento a las normas vigentes, a lo cual obra documentación en la Secretaría del Concejo Deliberante.

Que no obstante debe interpretarse que el Ejecutivo Comunal no responde lo establecido en las normativas.

Que en documentación obrante en el Concejo Deliberante, no se ha recibido novedad alguna de parcelamiento y/o venta de predios en el Macizo N° 8 Sección "T", ya que se encuentra en plena vigencia la Ordenanza N° 095/96, sancionada el 16 de mayo de 1.996, la cual expresa en su artículo N° 3 Apruébase la Carpeta de las Planchetas Catastrales en vigencia, del Casco Urbano y del Area Hortícola Granjera, que se detallan en el Anexo, y en el artículo N° 4 Apruébase los siguientes planos: 1) Implantación del Casco Urbano etc. detallados Anexo N° 3.

Que todo lo expuesto surge a raíz de que a través de medios de comunicación, el Señor Intendente Raúl Gerardo Pérez expresa: Haber vendido una parcela de aproximadamente 4.700 metros cuadrados destinados a la construcción de un hotel de características céntricas.

Que en consecuencia estaríamos bajo la presunción de que el Ejecutivo Comunal, habría procedido incorrectamente a la venta, a un particular sobre un terreno que no responde a las Ordenanzas N° 085/95 y Ordenanza N° 095/96.

Que este acto se debe entender de absoluta responsabilidad del Señor Intendente frente a cualquier perjuicio tanto a la persona que lo adquiera; pues entendemos que realizada la compra en un acto de "Buena Fe". Como así también sin el conocimiento y consentimiento del Concejo Deliberante atento Ordenanza N° 085/95 y 095/96 ..." (fs. 97/8).

Del "CONSIDERANDO" transcrito se deduce que en opinión de los concejales que aprobaran la Resolución C.D.T. N° 035/98, de ser cierta la venta para la construcción de un hotel de una parcela en el Macizo 8 Sección "T", la misma habría sido violatoria de las Ordenanzas que allí se indican, pues el "AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO" y el "AREA DE RESERVA EQUIPAMIENTO HOTELERO" serían otras, y toda creación o ampliación de las zonas de uso específico debe responder a una necesidad fundada, y ser aprobada por el Concejo Deliberante cumplidos ciertos recaudos.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur. son y serán Argentinas"

Al respecto, adelanto que en principio disiento con la opinión de los ediles.

En tal sentido, debo señalar que el "AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO" a que se hace referencia en el "CONSIDERANDO" y que se encuentra prevista en el punto 12.1 de la "SECCION II – NORMAS URBANISTICAS – CAPITULO XII – ZONIFICACION EN AREAS", sólo está referida a la "... implantación de hotelería de cierta envergadura (hoteles de 4 y 5 estrellas) ...", no constando en la documentación acompañada – como correspondería – cual es la jerarquía que se aspira obtener para el hotel a construir (en la primer presentación se hace referencia a la construcción de una cabaña de grandes proporciones y otras pequeñas para el grupo familiar y personas en relación de dependencia).

Tendríamos entonces, que de no tener el hotel a construir la jerarquía de 4 o 5 estrellas, la prescripción contenida en el punto 12.1. "Area de Equipamiento Hotelero" carecería de relación alguna con el emprendimiento.

Pero aún en el hipotético caso de que el hotel a construir aspirara a tener la jerarquía de 4 o 5 estrellas, en mi opinión, aún sólo teniendo en cuenta la Ordenanza N° 085/95, no surge de ésta algún impedimento para que el hotel sea construido en el Macizo 8 Sección "T", ello por las razones que seguidamente he de exponer.

Al referirse a los "**OBJETIVOS**", la Ordenanza N° 085/95 en el punto 1 – dice: "... Orientar el desarrollo de Tolhuin dentro de una definida estructura urbana, estableciendo una adecuada zonificación, determinando con claridad el carácter y funcionalidad de las distintas zonas, como así también la distribución y la densidad de edificación y población de cada una de ellas, facilitando sus interconexiones ..." (fs. 108).

Por otra parte, y con relación a lo que aquí interesa, en el punto "**2.2. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS**", de la "**SECCION I – CAPITULO II – TERMINOLOGIA**", al tratarse los "**RELATIVOS AL USO**" (punto 2.2.1), se expresa:

"... Uso

El uso es el propósito o destino del terreno, edificio o estructura en él diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en la zona.

Uso predominante



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

El que, señalándose como preferencial para una determinada zona, la caracteriza, y por consiguiente, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

Uso complementario

El que, considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, incluso lo convalida, y por ende, en principio, se permite en general ..." (fs. 110/1).

Lo transcrito, es lo suficientemente claro para comprender que si bien las distintas zonas a establecer han de tener un uso predominante que las **caracteriza** (y agregaría las **identifica**), en oportunidades se han de permitir otros (ver fs. 111), como por ejemplo aquellos denominados **complementarios**, aspecto éste que en mi opinión no han captado los denunciantes, y que es fundamental en la cuestión aquí investigada.

Continuando con el análisis de la Ordenanza N° 085/95, cabe señalar que en el punto 8.13 de la "**SECCION II - TITULO 1 - NORMAS URBANISTICAS - CAPITULO VIII - Disposiciones Urbanísticas Generales**" se efectúa la "**Enumeración de Usos**" (fs. 136/9) pudiéndose leer:

"... A los efectos de la aplicación de estas normas los usos se clasifican de acuerdo a los siguientes grupos, siendo la mención de los mismos simplemente enunciativa, resolviéndose los casos no mencionados por la analogía con los clasificados, estando sujetos a la permisividad de la Comuna de Tolhuin.

8.13.1. Usos Turísticos

8.13.1.1. Alojamiento:

- a) **Hotelero (hotel, hostería, cabañas, motel, appart hotel) ...**".

Finalmente a fs. 148/57 se encuentra la "**SECCION II - NORMAS URBANISTICAS - TITULO 1 - ZONIFICACION EN AREAS**", señalándose en el punto 12. "Nomenclatura" que "... A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidas en el presente Código, el ejido Comunal de Tolhuin se dividirá en los tipos de área que más adelante se detallan, para los cuales se define el carácter y uso de los suelos ..." (fs. 148).

A continuación se indican las distintas áreas; su delimitación; usos; etc.:

"...12.1. **Area de Equipamiento Hotelero**

Se denomina así al área destinada a la implantación de hotelería de cierta envergadura (hoteles de 4 y 5 estrellas), y se complementa con una reserva que se habilitará una vez consolidada la ocupación y uso de un 70% del área ..." (fs. 148).

... 12.8.1.1. Area Equipamiento Hotelero:

Area comprendida **desde el límite del Lote Rural 130R y el Lago Fagnano hasta el límite del ejido Comunal según Ley N° 72.**

12.8.1.2. Area de Reserva Equipamiento Hotelero:

Area comprendida **desde la Ruta N° 3 hacia el SUR, hasta llegar al vértice del ejido urbano al SUROESTE ..."** (fs. 149).

12.9. Equipamiento Hotelero

12.9.1. Usos.

Predominante: Uso Turístico – alojamiento: hotel, hospedaje, posadas, hosterías.

Complementario: Uso Turístico – muelles, embarcaderos, marinas.

En estas áreas sólo se admiten hotelerías y sus servicios complementarios, restaurantes, confiterías, bares, salón de té, salón de baile, night club, comercios especializados regionales y áreas deportivas ..." (fs. 151).

De lo transcrito precedentemente pueden efectuarse algunas consideraciones de importancia para el entendimiento de la cuestión analizada.

En primer lugar cabe señalar que aún cuando a fs. 148 en el punto 12.1. se utiliza la denominación "Area de Equipamiento Hotelero" y al conceptualizar la misma pareciera que ella sólo está destinada a la implantación de hotelería de cierta envergadura (hoteles de 4 y 5 estrellas), dicho uso no es exclusivo - como debería concluirse si se siguiera el criterio de interpretación de los denunciantes -, sino que en todo caso es el **predominante**, existiendo la posibilidad de otro uso, el **complementario** - Uso Turístico: muelles, embarcaderos, marinas - (fs. 151).

Por otra parte, es dable manifestar que tal como lo hiciera notar el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin en su Nota N° 102/98 LETRA: D.E.C.T., la delimitación del "Area de Equipamiento Hotelero" es por demás defectuosa, a tal punto que podría llegar a interpretarse que el Macizo en cuestión se encuentra en la misma.

En síntesis, hasta aquí tendríamos que si bien existe un "Area de Equipamiento Hotelero", la misma sólo implica que dicho uso es el "predominante", más no el exclusivo, sin constituir un impedimento para la



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
• Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

existencia de hoteles en otras áreas; a la par que el área delimitada ha resultado por demás imprecisa.

Pero si bien lo manifestado podría considerarse suficiente para rechazar el planteo de los denunciantes en cuanto a una violación de lo estipulado por la Ordenanza N° 085/95, he de puntualizar otro aspecto de importancia para la dilucidación de la cuestión investigada.

En el punto 12.4. "**Area Comercial**" correspondiente a la "**SECCION II – NORMAS URBANISTICAS – TITULO 1 – CAPITULO XII – ZONIFICACION EN AREAS**" se establece que aquella "... Se encuentra dividida en dos áreas: Area Comercial Particularizada y **Area Comercial General** ...". (fs. 148).

Más adelante, al efectuarse la delimitación de dichas áreas se expresa:

"... 12.8.4.1 Area Comercial Particularizada: Se trata de un sector de equipamiento comercial con diseño especial (Macizo 23).

12.8.4.2. **Area Comercial General: Está comprendida entre las calles Federico Echeluilene, Pedro Oliva, Avda. de los Shelknams y Gdor. Ernesto Campos, reconocida como actual casco urbano ...**" (fs. 150).

Por último, tenemos el punto 12.12 "Area Comercial" que determina lo siguiente:

"... 12.12.1. Area Comercial Particularizadas

12.12.1.1. Usos

Predominante: Comercial Grupo 3

Complementario: Residencial, Cultural, Administración Pública, Administración Privada ..." (fs. 154).

"... 12.12.2. **Area Comercial General**

12.12.2.1. **Usos**

Comercios Grupo 3, Residencial, Administración Pública, Privada, **Alojamiento**, Alimentación ..." (fs. 156).

Entiendo que la enumeración de "usos" en el "Area Comercial General" resulta contundente en cuanto a la posibilidad de construir hoteles en la misma al incluir **ALOJAMIENTO** – cabe señalar que aun incorrectamente esbozado en mi opinión, y prácticamente sin fundamentación, el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin se ha referido a este aspecto en su Nota N° 102/98 LETRA: D.E.C.T. -, sin resultar necesario siquiera acudir a la distinción entre uso "predominante", "complementario" u otros, resultando incluso llamativa la

denuncia realizada por posible violación de la Ordenanza N° 085/95 dada la claridad de la norma en el punto transcripto.

Por otra parte, debo manifestar que la posibilidad de construir un hotel fuera del "AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO" no se limita al "AREA COMERCIAL GENERAL", sino que alcanza a otras como por ejemplo el "AREA RESIDENCIAL PERMANENTE" (fs. 152) o el "AREA RESIDENCIAL TURISTICA" (como uso "complementario"; fs. 153).

En síntesis, con relación a la supuesta violación de normas de la Ordenanza N° 085/95 cabe concluir que ello no se ha verificado, pudiendo sintetizarse los fundamentos en que:

1. La construcción de un hotel en el Macizo 8 Sección "T" no implica un uso o destino que no esté expresamente autorizado, pues tal como ya se ha visto, sí se encuentra permitida la construcción de hoteles en el "Area Comercial General", y dicho macizo estaría dentro de la citada área;
2. Como obvia consecuencia de lo expresado precedentemente, la construcción de un hotel en el Macizo 8 Sección "T" no hace necesaria la creación o ampliación de zonas de uso específico;
3. De ninguna manera puede sostenerse que la construcción de un hotel debe realizarse indefectiblemente en el "AREA DE EQUIPAMIENTO HOTELERO";
4. La delimitación de dicha área adolece de serias falencias.

En cuanto a las otras argumentaciones desarrolladas en el CONSIDERANDO de la Resolución C.D.T. N° 035/98 (fs. 97/8), debo señalar que o no se comprende su inclusión - caso de la Ordenanza N° 095/96 -, o permiten inferir inconvenientes del Cuerpo Colegiado para obtener información, cuestión ésta que deberá resolver dicho Cuerpo a través de los mecanismos institucionales de que dispone, a la vez que escapa al objeto de la presente investigación y aún más a la competencia de este organismo de control.

Por lo hasta aquí expuesto, si no se hubiera recepcionado cierta información y documentación, sólo cabría manifestar que correspondería desestimar la denuncia presentada por dicho Cuerpo Colegiado.

Pero sí se ha recibido información y documentación cuyo análisis no puede obviarse, la que ha sido aportada por el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin y por el Concejo Deliberante, y que consiste en:

1. Ordenanza Comunal N° 105/96 (fs. 203/5);



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

- 2. Ordenanza Comunal N° 37/94, promulgada mediante Decreto Comunal N° 044/94;
- 3. Expediente N° 135/97 iniciado por el Sr. Nazareno NATALE, caratulado: "s/REFERENTE: SOLICITUD DE TIERRA PARA MICROEMPREDIMIENTO".

La Ordenanza N° 105/98, por razones difíciles de comprender, no obstante su relación con el tema objeto de investigación no fue arimada ni citada por los denunciantes al efectuar su presentación ante este organismo de control.

Es el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin, quien al solicitársele un pormenorizado informe con respecto al asunto bajo investigación - respaldado con la documentación que avale el mismo -, manifiesta:

"... Con respecto a ello, debo expresar que dicha venta se realizó en un todo de acuerdo a las normativas vigentes, especialmente a la Ordenanza N° 105/96 de esta Comuna, curiosamente omitida en la Resolución objeto de esta investigación.

Dicha norma (que fuera votada por unanimidad en el actual Concejo Deliberante) vino a aggiornar la caduca, obsoleta y poca práctica legislación que regía a este organismo, permitiendo así agilizar los demorados expedientes que sobre Tierra Fiscal, existían en la Comuna, y reorganizar de manera eficiente el otorgamiento de la misma.

*Y digo caduca y obsoleta, porque como bien ese Fiscal podrá apreciar en la copia certificada de la Ordenanza N° 105/96, de sus considerandos se desprende que dicha norma establece la nueva implementación de administración de Tierras Fiscales, a través de los mecanismos de adjudicación en venta, canon de uso y remate público; que tales mecanismos permitirán realizar un mejor control, aprovechamiento y reparto equitativo, acorde a las necesidades de nuestra comunidad; que es necesario establecer en forma clara y definitiva como se encuadrará a los futuros solicitantes de predios y sus consiguientes **usos y destinos**, como así también sus derechos y obligaciones; y que es imperiosa la necesidad de contar con una normativa que facilite el control de otorgamiento y edificación urbana y suburbana. En su artículo 22 el Concejo Deliberante, a través del voto de la misma faculta al Departamento Ejecutivo para prever la reserva de Tierra fiscal Comunal para otorgarla a Empresas de actividad Turística Hotelera ..." (fs. 201).*

La citada Ordenanza N° 105/96 de fecha 13 de noviembre del corriente año obra a fs. 203/5, cabiendo señalar con relación a la misma; a su proceso de elaboración y a la opinión que con relación a mencionada ordenanza tienen el Ejecutivo Comunal y el Concejo Deliberante, lo siguiente:

1. La Ordenanza N° 105/96 tiene su origen en un proyecto elevado por el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin, que lo eleva al Concejo Deliberante a través del Mensaje N° 9 de fecha 13 de mayo de 1996 (fs. 231);
2. De la lectura del Mensaje surge que el objeto del proyecto es establecer un mecanismo de adjudicación en venta, canon de uso y remate público, lo que tiene su correlato con el texto del proyecto;
3. Sin embargo, sin vincularse con lo que parece ser el objeto perseguido con el proyecto de Ordenanza, en el mensaje se efectúa una referencia a la posibilidad de "... establecer en forma clara y definitiva, los derechos y obligaciones en que quedarán encuadrados los futuros solicitantes de predios con sus consiguientes **usos y destinos** ...";
4. Si el párrafo precedentemente transcrito puede originar dudas o confusión en cuanto a si a través del proyecto se pretende una modificación de lo establecido en materia de usos y destinos por la Ordenanza N° 85/96, las mismas se ven notoriamente acrecentadas con el texto del proyecto, **fundamentalmente** por lo expresado en el 3° considerando y lo establecido en los artículos 1° y 5° (fs. 232/7);
5. No obstante la importancia de que el aspecto a que he hecho referencia en los dos puntos precedentes quedara debidamente aclarado, el mismo en ningún momento fue analizado según se desprende de los Despachos de Comisión N° 1 – Hacienda, Presupuesto y Cuentas (fs. 238); N° 2 – Obras públicas (fs. 239) y N° 4 – Interpretación y Legislación (fs. 240);
6. Que sin abordarse dicha cuestión, el proyecto resultó aprobado, pudiendo dar origen en mi opinión a diferencias jurídicas en cuanto a la normativa vigente, lo que de hecho se da en el caso bajo investigación;
7. La Ordenanza contiene normas que resultan inaceptables, más allá de los esfuerzos que se realicen para interpretarlas en un sentido diferente del que surge de su texto. En tal sentido, y a **mero** título ejemplificativo, basta mencionar la al menos aparente delegación que se realiza al Ejecutivo Comunal a través del artículo 5; el artículo 13° que establece que "... Al otorgarse la Adjudicación en Venta se procederá a confeccionar la liquidación del valor de



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

la tierra, el que será fijado por la Secretaría de Hacienda anualmente, en tantos pagos como lo haya estipulado en la solicitud de Tierras Fiscales Comunales el peticionante ..."; y el artículo 26 que determina que "...Los casos de excepción a lo establecido en la presente Ordenanza serán determinados exclusivamente por el Sr. Intendente Comunal (¿ LA SUMA DEL PODER PUBLICO?)". Evidentemente, al respecto existe tanta responsabilidad por parte del Ejecutivo Comunal que envió el proyecto, como del Concejo Deliberante que lo aprobó por **unanimidad**;

8. La Sra. Presidente del Concejo Deliberante de Tolhuin ha adjuntado a su Nota N° 085/98 LETRA: P.C.D.T. lo que denomina "Ordenanza - Sesión Ordinaria 18 de Septiembre de 1.998" - obrante a fs. 251/2 -, la que carece de número y respecto la cual no ha efectuado aclaración alguna, motivo por el cual se desconoce la situación en que la misma se encuentra, esto es si a la espera de su promulgación; de su veto u otra.

En síntesis, como se observará resulta necesario dar claridad a la presente cuestión, entendiéndose que por razones de técnica legislativa es conveniente la regulación de los aspectos vinculados a la adjudicación, canon de uso y remate público y el Código Urbano y de Edificación - comprendiendo la zonificación - en normas legales distintas, ello desde ya, sin perjuicio de las adecuaciones que sobre la materia resultan necesarias a la luz fundamentalmente del texto de la Ordenanza N° 105/96, y de todas aquellas que los Sres. Concejales estimen convenientes.

Sin perjuicio de lo expresado precedentemente, debo puntualizar que no resulta admisible que el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin como uno de sus argumentos en sustento de su accionar invoque la cuestionable Ordenanza Comunal N° 105/96 que le otorgó amplísimas facultades, y no obstante haber transcurrido más de DOS (2) años de la misma, aún no haya reglamentado aspectos esenciales para su aplicación (ver 4° párrafo de la Nota N° 104/98 LETRA D.E.C.T., obrante a fs. 208).

Otra aspecto a considerar es el referido a la Ordenanza Comunal N° 37/94, promulgada mediante Decreto Comunal N° 044/94 (fs. 257/8), normas que fueran arrimadas por la Sra. Presidente del Concejo Deliberante de Tolhuin junto a su última presentación, esto es la Nota N° 085/98 LETRA: P.C.D.T..

Ante todo debo manifestar que llama la atención, al igual que con la Ordenanza N° 105/96, que la misma no haya sido siquiera mencionada al

formalizarse la denuncia que diera origen a estas actuaciones, y más aún que tampoco fuera aludida en la Resolución C.D.T. N° 035/98, lo cual sólo podría tener explicación en la circunstancia de que no se haya recordado la existencia de la misma al momento de aprobar la citada Resolución.

Sin perjuicio de ello, lo cierto es que todo indicaría que la misma se encuentra vigente y que por su intermedio se dispuso "... Afectar, del Macizo 8, perteneciente al Camping Municipal, cien (100) metros cuadrados, en la esquina comprendida entre las calles Lucas Bridges y Kooshten, para la construcción de la Casa de la Juventud ...", con lo que dicho terreno sería parte integrante del adjudicado al Sr. Nazareno NATALE mediante el decreto N° 201/97.

Teniendo en cuenta dicha circunstancia, en opinión del suscripto el Sr. Intendente Municipal habría adjudicado tierras que por Ordenanza tenían otro destino, concretamente la construcción de la Casa de la Juventud.

No obstante ello, en atención a la confusión generada a través de la Ordenanza Comunal N° 105/96 a la cual no resultó ajena el Concejo Deliberante, y a efectos de evitar posibles acciones judiciales por parte del Sr. Nazareno NATALE, entiendo conveniente que en el caso de aún existir la voluntad de construir la Casa de la Juventud ello se realice en otro terreno, sin perjuicio desde ya de la utilización por parte de los Sres. Concejales de los mecanismos con que cuentan con relación a la conducta desarrollada por el Sr. Intendente.

Por último, queda referirse al expediente N° 135/97, iniciado el día 19 de marzo de 1997 por el Sr. Nazareno NATALE, caratulado: "s/REFERENTE: SOLICITUD DE TIERRA PARA MICROEMPREDIMIENTO".

El expediente se inicia con una nota de la citada persona mediante la cual solicita se le adjudique en venta un predio de 5.000 m2 aproximadamente "en la punta del macizo 61".

Asimismo manifiesta que tiene el propósito de afectar el predio "... a la construcción de una cabaña de grandes proporciones, varias pequeñas más para mi grupo familiar y otras para empleados que estarán en relación de dependencia con mi Empresa en dicha comuna ..." (fs. 1 expte citado en el penúltimo párrafo, en adelante expte. 135/97), como así también que el anteproyecto será remitido a la brevedad.

Por último expresa el solicitante que "... Está en mi conocimiento la norma vigente en la que no se puede otorgar adjudicaciones en venta a extranjeros, por lo que solicito un caso de excepción para que se me



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

otorgue para la compra dicho predio, atendiendo que mi grupo familiar es en su totalidad de origen argentino ..." (fs. 1 expte. 135/97).

Dicha nota, escueta por cierto, ni siquiera permite saber cual va a ser el destino de la "cabaña de grandes proporciones", lo que sin lugar a dudas constituye un dato esencial para dar curso a la solicitud, sin perjuicio desde ya, de otra información y/o documentación necesaria para una mínima evaluación del supuesto "microemprendimiento".

Asimismo, obsérvese que se manifiesta que se construirán "... varias pequeñas más para mi grupo familiar..." (fs. 1 expte. 135/97), el que según otro de los párrafos "es en su totalidad de origen argentino ..." (fs. 1 expte. 135/97), esto último a fin de obtener una excepción que no permite adjudicaciones a extranjeros, cabiendo preguntarse lo siguiente a la luz de la solicitud de tierras fiscales obrante a fs. 2 del expte. 135/97.

Si la intención del Sr. Nazareno NATALE al referirse a su grupo familiar ha sido limitarlo a sus hijos – en atención que el espacio destinado a la cónyuge no ha sido completado -, cabría preguntarse como se entiende la construcción de "... varias pequeñas más para mi grupo familiar ..." cuando sus hijos tenían – supuestamente al 14/03/97, pues en la solicitud se ha omitido indicar lugar y fecha – 9 y 3 años (ver fs. 2 vta. expte. 135/97).

Por el contrario si la intención al referirse al grupo familiar ha sido extenderlo a su padre – ello conforme a la solicitud de fs. 2 del expte. 135/97 -, como comprender que se afirme que "... mi grupo familiar es en su totalidad de origen argentino ...".

En síntesis, la presentación no sólo carece de información y documentación básica para una debida evaluación, sino que además resulta confusa.

A fs. 3/18 del expte. 135/97 obra diversa documentación, que si bien permite un conocimiento respecto la situación económica del solicitante, residencia y buena conducta, nada aporta – salvo los planos de fs. 17/8 – a los fines de una adecuada evaluación del proyecto, que según se desprende de los citados planos, ya no consistiría en una serie de cabañas.

Pero además, de la foliatura de dicha documentación surge una evidente irregularidad administrativa – sin perjuicio de la ausencia de la respectiva fecha de recepción -, que consiste en que obra documentación de septiembre de 1997 con foliatura anterior (fs. 6/8) a la nota y solicitud de fecha 22 de julio de 1997 (fs. 19/20).

Lo expresado precedentemente amerita de por sí una investigación, y plantea serias dudas con relación a la forma en que se desarrollaron las actuaciones administrativas.

Continuando con el análisis del expte. 135/97, corresponde puntualizar que el día 22 de julio de 1997, supuestamente el Sr. Nazareno NATALE – no se aclara la firma que allí aparece – suscribe la nota que obra a fs. 19 y cuya fecha de recepción tampoco ha sido asentada, mediante la cual solicita "... que debido a que el terreno adquirido al Sr. Antonio Rodríguez no satisface las medidas del proyecto hotelero, considere Ud. algún terreno fiscal que así lo permita.

Tenemos conocimiento que en el macizo 08, no existe ningún impedimento legal para acceder a un mínimo de 1000 metros cuadrados, donde en esa extraordinaria esquina podemos consolidar nuestro proyecto ..." (fs. 19 expte. 135/97).

Con relación a la nota transcrita en lo pertinente, caben formular algunas observaciones.

En primer lugar el Sr. Nazareno NATALE hace referencia a un terreno cuyas medidas no serían adecuadas para el emprendimiento – se supone que sumadas a la solicitud original -, por lo que solicita un nuevo terreno en ubicación y de medidas distintas.

Al respecto, debo señalar que no se acerca elemento alguno que permita sustentar lo afirmado (escritura o boleto por la adquisición del terreno por ejemplo), como así también que la redacción hace presuponer que la vinculación entre proyecto y terreno originariamente solicitado era de conocimiento de la Comuna de lo que no obra constancia alguna en el expediente.

La segunda se vincula con la afirmación de que "... no existe ningún impedimento legal ...", lo que se contradice con lo afirmado por el propio Nazareno NATALE en su primer presentación en que solicitaba una excepción atento su carácter de extranjero.

Por último, en esta nueva presentación supuestamente presentada en forma conjunta con la solicitud de fs. 20 del expte. 135/97, se reitera la ausencia de elementos básicos para efectuar una evaluación del microemprendimiento. Al respecto es dable señalar que en el caso que ello se haya realizado a través de otro expediente administrativo, constancia de ello debería haber quedado asentada en el expte. Nº 135/97.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

No obstante lo hasta aquí expuesto, y sin intervención alguna de oficinas técnicas (a mero título ejemplificativo a efectos de determinar que el mismo no tenía afectación, lo que hubiera permitido tener presente la Ordenanza N° 37/84), el día 25 de septiembre de 1997 el Asesor Legal y Técnico de la Comuna de Tolhuin emite el siguiente dictamen (cabe señalar con respecto al mismo que se ha omitido su numeración):

"... Sin observaciones legales que formular al proyecto de decreto a través del cual se adjudique en venta, al Sr. **NATALE, Nazareno**, C.I. N° 47.406, ajustado a la Ordenanza Comunal N° 105/96, la Parcela 03ª del Macizo 08, Sección T, con una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS UNO CON VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (4.701,28M2).

ES MI DICTAMEN ..." (fs. 21 del expte. 135/97).

A fs. 22 obra el proyecto de decreto que supuestamente – también aquí hay que deducir – evaluó el Asesor Legal y Técnico para expedir su dictamen, el que coincide con el decreto N° 201/97 a través del cual se adjudicó en venta al Sr. Nazareno NATALE la parcela 3ª del macizo 08 de la sección T con una superficie de 4.701,28 M2 (fs. 23/4 del expte. 135/97).

Con relación a dicho decreto – y aplicable al proyecto –, notoriamente desprolijo en su confección – obsérvense los márgenes – cabe formular varias observaciones, como por ejemplo las que a continuación desarrollaré.

En el segundo considerando se afirma "... Que el Sr. Natale tiene previsto realizar en el predio apuntado, una inversión de gran importancia ...".

Al respecto debo puntualizar que aún cuando de los planos obrantes a fs. 17/8 del expte. 135/97 surge que efectivamente la inversión a realizar debiera ser de importancia, **no obra en el expediente importe alguno – aunque más no sea aproximado – del monto de la inversión.**

En el tercer considerando se señala "... Que si bien el Ejecutivo tiene conocimiento de que el Sr. Natale es de nacionalidad italiana, hecho éste que imposibilitaría adjudicar en venta la tierra fiscal, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente, también es de conocimiento de este Intendente que el susodicho es un reconocido comerciante en la localidad de Río Grande y titular de varios inmuebles en la referida ciudad, como así también que reside en la Provincia hace más de veinte años, por lo que considera oportuno hacer uso de la excepción prevista en el art. 26 de la Ordenanza Comunal N° 105/96 ...".

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"

Aquí es dable señalar que no se comprende como se afirma que el Sr. NATALE reside en la Provincia "hace más de veinte años", cuando de acuerdo al certificado de residencia que obra en el expediente (fs. 7), la misma no llegaba al momento de dictarse el decreto a los **DIECISEIS (16) AÑOS**.

Por otra parte, con relación a la excepción a favor del Sr. NATALE por su carácter de extranjero, se ha manifestado en disidencia la Sra. Presidente del Concejo Deliberante de Tolhuin, en forma por cierto poco clara (la presente aclaración se realiza fundamentalmente por las dudas que su lectura pudiera ocasionar respecto la fidelidad de la transcripción):

*"... En el punto N° 5 de la misma se expresa entre otras la implementación en la administración de la Tierra Fiscal de la Comuna, estableciéndose en forma "clara y definitiva" los predios de acuerdo a " Usos y Destinos " asimismo se hace referencia a Canon de Uso " Venta y Remate Público según Ordenanza N° 105/96 Capítulo VII Canon de uso " (artículo N° 29 al 38 inclusive). **Artículo 33:** Los extranjeros podrán acceder a Tierra Fiscal Exclusivamente bajo la figura de **CANON DE USO** y del modo regulado por este capítulo, debiendo además cumplimentar los requisitos exigidos en el artículo anterior. Por lo tanto el hecho de mencionar el artículo N° 26 como facultativo para el acto - macizo 8 parcela 3) que el Departamento Ejecutivo en cuanto a **VENTA**. Se desprende que se encuentran encuadrado dentro del Capítulo VI Transitorias. Podríamos entender que el artículo N° 33 y 26 serían en este caso resultas contradictorias y ante la circunstancia no deseada de generar dentro la misma Comunidad la idea de " Situaciones de Privilegio respecto a nacionalidad y poder adquisitivo de los solicitantes de predios partiendo de la premisa 1° **Extranjeros - Canon de Uso - exclusivamente** -. Lo cual nos pondría frente a una futura demanda de derechos habiéndose sentado ya un precedente. Si ha de realizarse excepciones y en este caso cuando corresponde a personas o grupos familiares provenientes de otros países, deberá guardarse fielmente las normas vigentes Pues podríamos cometer el error de por no interpretar bien el Artículo N° 26 "TRANSITORIAS", ello podría generar problemas ulteriores con otros grupos humanos provenientes de otros Países y que soliciten los mismos derechos por el Artículo N° 26.*

*Así pues de esta forma, más allá de la existencia de un artículo en Capítulo "TRANSITORIAS", lo cierto es que el Artículo N° 33 es más que claro "**exclusivamente**" no admite la excepción. Atento a lo establecido en la Constitución Nacional Artículo N° 14. Para lo cual un artículo en Transitorias, es de*



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

menor jerarquía que la establecida en la norma primera de nuestra Nación ... "???!!! (fs. 226/7).

Sobre el particular, debo decir que en mi opinión, aún cuando no resulta comprensible la facultad otorgada al Sr. Intendente a través del artículo 26 de la Ordenanza Comunal N° 105/96, lo cierto es que la misma existe y ha sido aprobada por unanimidad por el Concejo Deliberante de Tolhuin, razón por la cual entiendo que el Sr. Intendente se encontraba facultado a realizar la excepción que ha efectuado.

En tal sentido, debo señalar que discrepo con la interpretación que respecto la norma ha efectuado la Sra. Presidente del Concejo Deliberante (incluso con citas notoriamente erróneas), a lo que quizás haya contribuido la ubicación de las normas denominadas "TRANSITORIAS", siendo difícil comprender el motivo por el cual al menos algunos de los artículos se hallan contenidos bajo dicho título.

En cuanto a la razón de mi disidencia con la interpretación de la Sra. Presidente, debo decir que el artículo 26 al establecer que "... Los casos de excepción a lo establecido en la presente Ordenanza serán determinados exclusivamente por el Sr. Intendente Comunal ..." no efectúa detracción alguna de las materias contenidas en la Ordenanza, que puedan no ser objeto de la facultad de excepción otorgada al Sr. Intendente. Aún más, en el mencionado artículo no existe parámetro o limitación alguna para el ejercicio de dicha atribución, lo que me lleva a reiterar mi profunda discrepancia con tan amplia y discrecional delegación que puede convertir en letra muerta la propia Ordenanza, lo que torna inaceptable a la misma.

Huelga decir que llama la atención que luego de una delegación como la comentada en el párrafo precedente, ahora los integrantes del Concejo Deliberante se alarmen ante la invocación por parte del Sr. Intendente de la atribución que le ha sido conferida por el citado Cuerpo.

Con respecto al 4° considerando del decreto N° 201/97 (fs. 23 del expte. 135/97), reitero que en mi opinión la documentación obrante en el expediente no resultaba suficiente para la realización de la adjudicación en venta.

Por último, también llama la atención que entre las condiciones expresamente contenidas en el artículo 3° se establezca la de "Iniciar la obra dentro de los 90 días de la fecha de adjudicación del presente Decreto, y ejecutar el 50% del proyecto aprobado dentro de los 24 meses", sin que se haya indicado plazo para la finalización de la obra.

Finalmente, con relación al expediente a través del cual tramitara la adjudicación en venta al Sr. Nazareno NATALE, corresponde referirse al tema de la defectuosa notificación del Decreto N° 201/97, y las consecuencias que ello ha ocasionado (pago del precio de la tierra casi un año después del citado decreto; solicitud de disminución del precio por pago contado por parte del Sr. NATALE y por último quita otorgada a través del Decreto N° 176/98).

Con relación al tema, cabe manifestar que a fs. 24 del expte. 135/97 obra la firma del Sr. Nazareno NATALE, sin aclaración de fecha en que se insertó en la copia del decreto N° 201/97.

Por tal motivo, mediante la Nota F.E. N° 492/98 se solicitó al Sr. Intendente informara respecto la fecha en que se había producido la notificación del Sr. Nazareno NATALE respecto el decreto N° 201/97, con remisión de fotocopia autenticada de la constancia respectiva (fs. 207).

La respuesta del Sr. Intendente, brindada por Nota N° 104/98 LETRA D.E.C.T. fue la siguiente: "... Respecto el ítem 2, debo informar que atento la imposibilidad manifestada telefónicamente por el Sr. Natale de concurrir a esta Comuna en los días posteriores al dictado del Decreto N° 201/97, el mismo solicitó (y así se hizo) que dicho instrumento fuera enviado vía fax. Posteriormente se omitió involuntariamente la notificación en el expediente por parte del adjudicatario ..." (fs. 208).

Lo manifestado por el Sr. Intendente resulta de suma importancia, pues no se compatibiliza con lo actuado por el mismo tras la presentación de fecha 15 de julio del corriente año realizada por el Sr. Nazareno NATALE (fs. 25 del expte. 135/97).

En efecto, de las expresiones del Sr. Intendente no cabe otra interpretación que entender que no obstante haberse omitido " involuntariamente la notificación en el expediente por parte del adjudicatario", éste último poco después del dictado del decreto N° 201/97 tomó conocimiento del mismo y ante su imposibilidad de concurrir a la Comuna de Tolhuin, solicitó, y así se hizo según afirma el citado funcionario, que el mencionado acto administrativo le fuera enviado mediante fax.

Ante tal circunstancia, esto es la puesta en conocimiento del Sr. Nazareno NATALE del decreto N° 201/97, y la falta de pago del predio adjudicado durante casi UN (1) AÑO, debo adelantar que **no resulta admisible que el día 15 de julio de 1998 el mismo solicite "... un descuento por pago contado y efectivo ... en razón de que dicha adjudicación contempla el pago en cuotas**



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

FISCALIA DE ESTADO

hasta 24 meses sin intereses ...", Y MENOS AÚN QUE EL DÍA 29 DE JULIO DEL CORRIENTE MEDIANTE DECRETO 176/98 SE ACCEDA A LO SOLICITADO, EFECTUANDO UNA QUITA DEL TREINTA POR CIENTO (30%).

No puede haber duda alguna que la conducta que debiera haber seguido el Sr. Intendente ante la solicitud del Sr. Nazareno NATALE, debiera haber sido hacerle saber que el mismo, conforme a lo solicitado, se encontraba notificado vía fax del decreto N° 201/97 hacía ya casi un año, no obstante lo cual no había cumplido con sus obligaciones, razón por la cual se tornaba aplicable lo prescripto por el artículo 5° del mencionado decreto.

Asimismo, para el caso que el Sr. Nazareno NATALE desconociera haber sido notificado, y el Ejecutivo Comunal con motivo de una conducta negligente no pudiera probar dicha circunstancia, arribando a la conclusión - con el asesoramiento jurídico con que cuenta - de que no resultaba posible aplicar la caducidad de la adjudicación, **ES INDUDABLE QUE A NADIE SE LE OCURRIRIA PREMIAR A QUIEN UTILICE ARTILUGIOS JURIDICOS PARA INCUMPLIR SUS OBLIGACIONES, CON UNA QUITA DE UN TREINTA POR CIENTO (30%).**

Sin embargo, aunque parece difícil de comprender y reitero, no obstante afirmar "que atento la imposibilidad manifestada telefónicamente por el Sr. Natale de concurrir a esta Comuna en los días posteriores al dictado del decreto N° 201/97, el mismo solicitó (y así se hizo) que dicho instrumento fuera enviado vía fax" (fs. 208), luego de la presentación de fecha 15/07/98 realizada por el Sr. Nazareno NATALE solicitando una quita por "pago contado y efectivo", como hemos visto mediante el decreto N° 176/98 el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin, en forma INSOLITA E INADMISIBLE dispone "... Efectuar la quita del TREINTA POR CIENTO (30%), al valor total de la Parcela 03ª del Macizo 08, Sección T, propiedad del Sr. NATALE, Nazareno C.I. N° 47.406 ..." (fs. 26 vta. del expte. 135/97).


En síntesis, en opinión del suscripto no resulta admisible lo actuado por el Sr. Intendente de la Comuna de Tolhuin, lo que deberá ser evaluado por los Sres. Concejales, a la par que deberá realizarse la investigación pertinente a efectos de determinar y deslindar responsabilidades por las irregularidades observadas con respecto a la notificación del decreto N° 201/97 al Sr. Nazareno NATALE.

Por último no puedo dejar de puntualizar mi disidencia respecto la no aplicación de intereses, en aquellos casos en que los adjudicatarios optan por efectuar en cuotas el pago del predio adjudicado.

Habiendo finalizado con el análisis de la cuestión objeto de investigación, sólo resta emitir el pertinente acto administrativo a través del cual se materialice la conclusión a la que he arribado, el que con copia autenticada del presente deberá notificarse al Concejo Deliberante de la Comuna de Tolhuin en la persona de su Presidente y al Sr. Intendente de dicha Comuna; con devolución del expediente N° 135/97, caratulado: "s/REFERENTE: SOLICITUD DE TIERRA PARA MICROEMPREDIMIENTO".-

DICTAMEN FISCALIA DE ESTADO N° = 44 /98.-

Ushuaia, 10 DIC 1998


DR. VIRGILIO MARTINEZ DE SURE
FISCAL DE ESTADO
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur