



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

FISCALÍA DE ESTADO

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PÉREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALÍA DE ESTADO

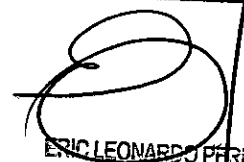
30P. 2512

Tramita por ante esta Fiscalía de Estado de la Provincia el expediente de nuestro registro N° 28/08, caratulado: "S/SOLICITA INTERVENCIÓN ANTE POSIBLE INCONDUCTA POR FUNCIONARIOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO PROVINCIAL", el que se iniciara con motivo de una presentación realizada por la Dra. Marcela F. Fontenla, en su carácter de Letrada Apoderada de la Municipalidad de Ushuaia, a través de la cual solicita lo indicado en la carátula transcripta, acompañando a dicha presentación la documentación detallada a fs. 6, la que obra a fs. 7/32.

Expuesto el objeto de la presentación que diera origen a estas actuaciones, en forma previa a toda otra consideración he de señalar que el suscripto se expide en las mismas con motivo de la excusación del Sr. Fiscal de Estado de la Provincia obrante a fs. 35 vta. y de conformidad con lo establecido en el artículo 6° de la Ley Pcial. N° 3.

Efectuada la aclaración precedente, cabe señalar que una vez recibida la presentación antes referida, esta Fiscalía de Estado de la Provincia realizó un requerimiento al Sr. Secretario de Promoción Económica y Fiscal a través de la Nota F.E. N° 398/08 (fs. 33), el que previa solicitud de prórroga por parte del mencionado funcionario, su otorgamiento comunicado por Nota F.E. N° 427/08 (véanse fs. 35/7), y posterior reiteración de lo requerido -a raíz del vencimiento de la prórroga en su momento otorgada- mediante las Notas F.E. N° 461/08 (fs. 38) y 483/08 (fs. 39), fue finalmente respondido con el Informe N° 375/08 Letra: D.P.P-S.P.E. y F. de fs. 86 del Expte N° 008976-EC-2008, caratulado "S/CATASTRO PROVINCIAL-MUNICIPALIDAD PLANO 1-PH39-7" (86 fojas), y su agregado por cuerda Expte N° 017236-XX-2007, caratulado "S/APROBACIÓN PLANO MENSURA PROPIEDAD HORACIO JESUS BURGOS AGRIMENSOR JORGE ROLANDO" (111 fojas), corriendo ambos por cuerda separada de estas actuaciones, con lo que me encuentro en condiciones de expedirme respecto a la cuestión planteada.

ES COPIA FIEL



ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

Considerando entonces que la cuestión a tratar en el presente expediente se refiere a determinar si la conducta de los funcionarios y agentes de la Subdirección General de Catastro de la Provincia se ha adecuado a la normativa imperante en la materia, cumpliendo acabadamente con aquella y con sus funciones y/u obligaciones, o por el contrario han incurrido en alguna violación o incumplimiento, será necesario cotejar aquella con el marco normativo imperante, para poder evaluar si se ha cumplido o no con el mismo.

Luego, y en el hipotético caso de tener por acreditada la existencia de irregularidades y la entidad de aquellas, tal como lo manifiesta la denunciante, podré expedirme sobre los eventuales vicios que ameriten la anulación del plano TF-1-PH39-07.

En ese orden, cabe comenzar señalando que la denunciante sostiene que "...se han avasallado criterios técnicos y administrativos sostenibles..." (fs. 2 del expte. F.E. N° 28/08) y transgredido normativa municipal.

Sin perjuicio de ello, corresponde puntualizar que tanto la Municipalidad de Ushuaia como la Subdirección General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Promoción Económica y Fiscal del Ministerio de Economía de la Provincia (en adelante la Subdirección General de Catastro), sostienen que mediante el plano TF 1-PH39-07 se ha sometido a la parcela 2AER del Macizo 1000 de la Sección J del departamento de Ushuaia, al Régimen Legal de Propiedad Horizontal - Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724 (fs. 2 del expte F.E. N° 28/08, párrafos 2° y 3° de fs. 58 del expte N° 008976-EC-2008, y fs. 85 entre otras del expte N° 017236-XX-2007).

Así también ambas concuerdan en que el origen de la mencionada parcela se encuentra en el plano TF 1-37-99 (fs. 2 del expte F.E. N° 28/08, fs. 59 del expte N° 008976-EC-2008 y fs. 85 entre otras del expte N° 017236-XX-2007).



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

FISCALÍA DE ESTADO

3

ES COPIA FIEL

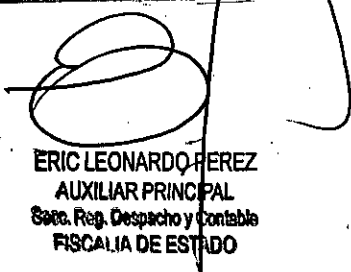
ERIC LEONARDO PÉREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALÍA DE ESTADO

Asimismo coinciden, según surge de diversas y variadas notas obrantes en los exptes. antes citados, sobre la existencia en el plano de origen de la siguiente leyenda:

"El presente plano de mensura fue visado de acuerdo al informe D.P.L.U. y O.P. N° 103/1998, por la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares, como parcelas rurales y para uso rural, para la ejecución de cualquier obra, sea de edificios particulares o de infraestructura de servicios, deberá efectuarse la presentación correspondiente y tramitar los permisos Municipales pertinentes, teniéndose en cuenta que **el sector se encuentra zonificado por la normativa en vigencia, como área de proyectos especiales** por lo que cualquier intervención debe contar con la evaluación de la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares y la aprobación del Concejo Deliberante.

En caso que se realice la transferencia del dominio de cualquiera de las parcelas que componen el J-1000-2AR, el actual propietario se obligará a poner en conocimiento de este requisito al comprador" (la negrita no pertenece al original, fs. 2 del expte F.E. 28/08).

Al respecto la Subdirectora General de la Subdirección General de Catastro manifiesta que "...Si bien existía una leyenda de restricción en el plano origen TF. 1-37-99, en oportunidad de incluirse dicha nota, el sector donde se emplaza la parcela estaba zonificado como 'Área de Proyectos Especiales' para uso rural y sin establecerse indicadores urbanísticos específicos. **El 28/10/99 se aprobó el Código de Planeamiento Urbano**, mediante el cual se zonificó al área como R4, **rezonificándose en abril de 2000 como R3** y **'todos los planos de obra'** de las construcciones a dividir fueron **Aprobados por la Dirección de Obras Particulares** de la Municipalidad de Ushuaia como **categoría R3**, encuadrándose las mismas en un todo en el **Código de Edificación vigente (puntos 2 y 4)...**" (la negrita pertenece al original; véase 4° párrafo de fs. 59 del

ES COPIA FIEL
ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Sec. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

expte. N° 008976-EC-2008, refiriendo lo transcripto a los puntos 2 y 4 de la nota que origina la denuncia aquí abordada).

Ahora bien, lo relatado por la Subdirectora General encuentra sustento en los planos de arquitectura obrantes a fs 4, 5, 9 y 25 del expte N° 017236-XX-2007. En ellos se observa que la zonificación en la cual se encuentra implantada la parcela J-1000-2AER se identifica como R3. En cada uno de los mencionados planos se lee el sello de "APROBADO" por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, en fechas 27 de febrero, 7 de mayo y 23 de abril del año 2004, y 29 de octubre de 2007, respectivamente (en idéntico sentido se opina en el Dictamen DDyAJ-ME N° 24/08, fs. 83, 3^{er} párrafo - expte N° 008976-EC-2008).

Ello permite tener por corroborados los dichos de la Subdirectora General de Catastro de la Provincia.

Es oportuno ahora pasar a considerar lo dispuesto por el Informe D.PL.U y O.P. N° 103/98, (fs. 21 del expte F.E. N° 28/08).

En él se sostiene:

"Los planos de mensura presentados sobre el sector denominado catastralmente como J-1000-2AR, serán visados por la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares como predios rurales y para uso rural.

Para la ejecución de cualquier obra, sea de edificios particulares o de infraestructura de servicios, deberá efectuarse la presentación correspondiente y tramitar los permisos municipales pertinentes, teniéndose en cuenta que el sector se encuentra zonificado por la normativa en vigencia, como Área de Proyectos Especiales, por lo que cualquier intervención debe contar con la evaluación de la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares y la aprobación del Concejo Deliberante.

En caso de que se realice la transferencia de dominio de cualquiera de las parcelas que componen el J-1000-2AR, el actual propietario se obligará a poner en conocimiento de este requisito al comprador.



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

FISCALÍA DE ESTADO

5

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

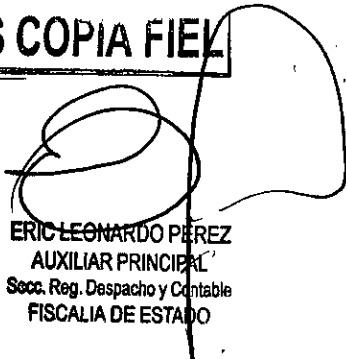
Notifíquese al profesional interviniente, al propietario y a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tierra del Fuego A.I.A.S."

Sin entrar en discusión sobre la autoridad vinculante de un informe como el transcripto, ni sobre el valor normativo que se le pueda otorgar, en principio escaso o nulo según mi entender, o sobre la obligación jurídica de la Subdirección de Catastro de la Provincia de acatarlo, es imprescindible destacar que las premisas que le dieran origen ya no se presentan, ello de acuerdo a las constancias obrantes en los expedientes que corren por cuerda separada.

En primer lugar es necesario puntualizar que el Informe hace referencia a la parcela J-1000-2AR, y mediante el plano 1-PH39-07 se afectó a las Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724 a la parcela identificada como J-1000-2AER, es decir hablamos de dos lotes diferentes.

También es dable resaltar que el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 2139/2000, es posterior al citado informe. Siendo así, y tal lo más arriba expuesto, la zonificación de la parcela J-1000-2AR dejó de ser considerada como área de Proyectos Especiales, distinguiéndose dos zonas, una que continuaba como de Proyectos Especiales y otra categorizada en un principio como R4 (ver Nota N°554/02 Letra D.C. de fs. 22 del expte FE N° 28/08), para luego transformarse en R3.

Por otra parte, reiterando lo anteriormente expuesto, es la propia Municipalidad de Ushuaia la que reconoce en los planos citados en párrafos anteriores, que la zona de implantación de la parcela J-1000-2AER es considerada R3, debiendo concluirse entonces que ya sea desde la zonificación o desde la identificación de la parcela, el Informe D.P.L.U y O.P. N° 103/98 no es aplicable a la parcela J-1000-AER.



ERIC LEONARDO PÉREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

Existe normativa municipal emanada del Concejo Deliberante y promulgada por el Ejecutivo Municipal que ha modificado lo que aparentemente se intentó regular por un Informe. Siendo así, un informe con escaso o nulo valor normativo obviamente pierde su "vigencia" al existir una Ordenanza Municipal que regula especialmente la materia objeto de aquel.

Pasando a considerar a la Ley Nacional N° 13.512 aludida en la denuncia y en especial a las prescripciones del decreto reglamentario 18.734/49, este último por el hecho de que no existe normativa local que regule la materia, es necesario detenerse en el art. 27 del mencionado decreto.

El mismo expresa: *"Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse"*.

Es necesario destacar que el artículo en estudio sólo faculta a las autoridades municipales a establecer los requisitos de los edificios. Al respecto, no se ha nombrado o aludido a ninguna normativa municipal que los regule, como tampoco se ha indicado que norma municipal referida a Propiedad Horizontal pudo haber sido violada por las autoridades de la Subdirección General de Catastro de la Provincia al aprobar el plano de mensura. No surge de las constancias del expediente que la Municipalidad de Ushuaia exigiera requisitos específicos para la afectación de la parcela en cuestión al régimen de Propiedad Horizontal, y por lo tanto no cabe la posibilidad de que alguno/s de ellos haya/n sido desatendido/s por la Subdirección General de Catastro.

Además es necesario resaltar que el decreto reglamentario de la Ley Nacional N° 13.512 sólo establece obligaciones a los funcionarios del Registro de la Propiedad y a los escribanos, no a los funcionarios y/o agentes de las Direcciones de Catastro de las respectivas jurisdicciones. Se lee a lo largo de su articulado que los



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

FISCALÍA DE ESTADO

7

ES COPIA FIEL

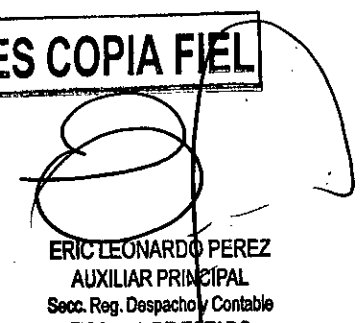
ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Sec. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

funcionarios del Registro Público sólo podrán inscribir los títulos mediante los cuales se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos cuando se encontrare inscripto con anterioridad el Reglamento de Copropiedad y Administración, o se lo presentare en el mismo acto en condiciones de inscribirlo (art. 2); la obligación, cuando corresponda, de hacer constar en las escrituras la autorización de la Dirección General Impositiva (art. 14); la de anotar las referencias de hipotecas, embargos y demás restricciones al dominio en el margen de la inscripción de cada unidad (art. 19); la obligación del Registro de observar y suspender el trámite de la inscripción de la transferencia hasta tanto se cumpla con las condiciones establecidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración (art. 21); entre otras.

Por otra parte el referido art. 27 del decreto reglamentario debe interpretarse conjuntamente con el art. 24 del mismo cuerpo legal, el cual instruye a los escribanos a no autorizar escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales si no se hubiera inscripto previa o simultáneamente el Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad. Determina que también en ese momento el escribano, y no las autoridades catastrales, deberá exigir que el edificio cuente con seguro contra incendio y la autorización municipal que prevé el art. 27.

La Subdirectora General de Catastro de la Provincia ha manifestado que no existe normativa que reglamente los requisitos y las formas que deben cumplir los planos de mensura para someter a Propiedad Horizontal. Expresa que los municipios de la provincia no cuentan con ordenanzas propias que regulen la materia (fs. 58, párrafos 6º y 7º del expte N° 008976-EC-2008).

Recapitulando, de la normativa indicada por la propia denunciante no surge obligación alguna hacia la Subdirección General de Catastro de la Provincia sobre la cuestión aquí abordada, y

ES COPIA FIEL
ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

por ello tampoco se puede considerar que existiera un supuesto incumplimiento de esta última.

En cuanto a la leyenda inserta en el plano de mensura sobre "previsión muros divisorios", se verifica también lo expuesto por la Subdirectora General de Catastro en cuanto a que aquellos se encuentran previstos en el Plano TF-PH39-07. Por otra parte, si la futura construcción de los mismos fuera antirreglamentaria, la Municipalidad de Ushuaia siempre podrá ejercer el poder de policía que ostenta mandando demoler lo mal y/o erróneamente construido.

Continuando con el análisis de la denuncia, en el párrafo identificado como punto 4 (fs. 3 del expte F.E. N° 28/08), se hace referencia a la inexistencia de Certificado Final de Obra en algunas de las unidades funcionales, también se manifiesta que lo construido no encuadraría en lo efectivamente aprobado, y que tampoco existe Plano Conforme a Obra, entre otras consideraciones.

Sobre el particular es imperioso expresar que no surge de la normativa aportada por la Municipalidad de Ushuaia, ni de la analizada por el suscripto, norma alguna que imponga a la Subdirección General de Catastro de la Provincia la obligación de constatar que las obras proyectadas en los planos de arquitectura ante ella presentados cumplan con la normativa municipal, ya sea en materia de planeamiento o de edificación, o que deba constatar que se hayan construido de acuerdo a lo proyectado, como tampoco se le obliga a pedir copia de todas las actuaciones administrativas municipales.

En ese sentido se debe tener presente que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, expresa en su art. 7°, última oración, que la registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos. Al remitirnos al art. 6° de la misma norma concluimos en que son los profesionales intervinientes en los actos de mensura los responsables por la documentación suscripta, de acuerdo a lo



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

FISCALÍA DE ESTADO

9

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

17

dispuesto en la ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

Remitiéndonos a la normativa local que regula las subdivisiones de parcelas, la denunciante se limita a adjuntar sólo la página 1 del Título IV "NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS" del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (texto ordenado y actualizado al 27/11/2007, fs. 13 del expte F.E. 28/2008), siendo necesario recurrir en lo que hace al objeto de la denuncia al punto IV.4 "NUEVAS PARCELAS" punto IV.4.1 "Lineamientos rectores" que prescribe:

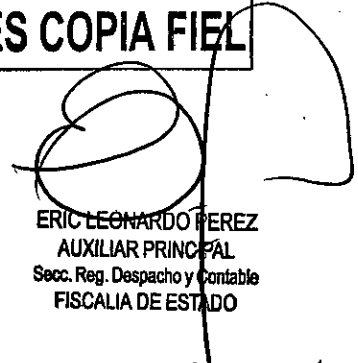
"Toda Nueva parcela que se origine por subdivisión de la tierra en área urbana y/o suburbana deberá responder a los requerimientos de subdivisión que se prevén para cada zona.

Las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes de un nuevo fraccionamiento como de una modificación parcelaria deberán ser fijadas para cada zona.

Toda parcela deberá tener acceso a vía pública. Sólo se podrá crear una parcela en terrenos sin salida cuando tenga por objeto incorporarse a una lindera con acceso desde la vía pública.

A efectos de satisfacer las dimensiones mínimas de las parcelas se podrán computar dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ensanche de calles con destino a ampliación de la traza que se encuentren predeterminadas".

Aquí es pertinente transcribir lo manifestado por la Subdirectora General de Catastro de la Provincia en la nota N° 584/08 Letra SD.G.C. (fs. 60, párrafo 5° del expte. N° 008976-EC-2008): "... y aún pecando de reiterativos, **no existe modificación parcelaria alguna, no se divide la tierra, no existe ni puede existir un proyecto de urbanización que genere macizos y aperturas de calles, ya que la parcela no supera los 20.000 m² como lo establece el Cap. IV.1.1 de la modificación de ordenanza N° 2801 del Código de Planeamiento**

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

Urbano, como erróneamente se interpreta o se ha pretendido encasillar" (la negrita es del original y el subrayado del suscripto).

Ahora bien, es necesario aclarar que el texto vigente del punto IV.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, en lo referido a la superficie necesaria para considerar factible la urbanización, es el citado por la Municipalidad de Ushuaia en virtud de la modificación producida mediante la Ordenanza Municipal N° 2801 del 15/12/2004, que no exige una superficie mínima de 20.000 m² para generar nuevos macizos.

Es necesario entonces dejar expresamente aclarado que cualquier subdivisión que genere nuevos macizos deberá considerarse urbanización, sin distinguir la medida de las superficies.

Por otra parte, reitero, la Subdirección General de Catastro de la Provincia se ha limitado a realizar la afectación del bien en cuestión al régimen de Propiedad Horizontal, pues de ningún modo puede considerarse que haya registrado un proyecto de urbanización. Con la simple lectura del plano TF 1-PH39-07, se observa que no existen superficies a ceder, ni áreas afectadas a espacios verdes, etc. Solamente se modificó el status jurídico de la parcela.

A mayor abundamiento, y contrastando lo sostenido por la normativa municipal imperante con los datos plasmados en el plano TF 1-PH39-7, la parcela J-1000-2AER sigue existiendo como tal, sin haberse generado en o a partir de ella nuevos y/o diferentes macizos que justifiquen la aplicación de la normativa invocada. La parcela mantiene la misma identificación antes y después de la afectación al régimen de las Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724.

Se colige que lo dividido es la construcción, a los fines de determinar y delimitar cada unidad funcional, las partes privativas de éstas y las partes comunes; de modo alguno se subdivide la parcela.

Es dable aquí resaltar además que aunque en el caso no era necesario cumplir con los requisitos exigidos por la Ley Nacional N° 14.159 para realizar una mensura particular, aún siguiendo



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

FISCALÍA DE ESTADO

11

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

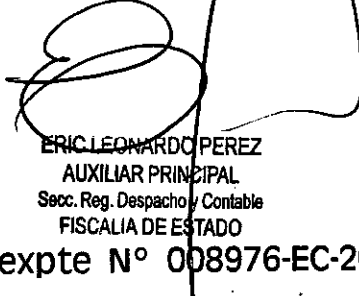
la interpretación que sobre la materia hace la Municipalidad de Ushuaia, aquellos se pueden tener por observados por los funcionarios de la Subdirección General de Catastro de la Provincia.

En efecto, en el expte N° 017236-XX-2007 caratulado "S/APROBACIÓN PLANO MENSURA PROPIEDAD HORACIO JESÚS BURGOS AGRIMENSOR JORGE ROLANDO" se encuentran glosadas las copias de los planos "APROBADOS" por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, es decir que los planos de arquitectura ya habían superado el visado logrando la mentada aprobación por parte de las autoridades municipales competentes.

En el mismo sentido cabe señalar que la Subdirección General de Catastro de la Provincia, en la nota N° 654/08 Letra SD.G.C. (fs. 66 del expte. N° 008976-EC-2008), manifiesta que se solicita a los fines del registro definitivo de los expedientes de División en Propiedad Horizontal la siguiente documentación: **a)** Certificado de Dominio de Parcela (fs. 39/40); **b)** Planos Municipales de Obras aprobados de las construcciones (fs. 4, 5, 9 y 25); **c)** Certificado de Libre Deuda, en el caso Certificado de Situación Fiscal Regular, emitido por la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de Ushuaia (fs. 69); **d)** Archivo Digital en formato DWG del plano de PH (fs. 61); **e)** Declaración Jurada de las construcciones, (lo que se hizo asentándose en el plano 1-PH39-07); **f)** Planillas de Cálculo de Polígonos Irregulares (fs.62/65); **g)** Certificados de Números Domiciliarios, resaltando que es la misma Municipalidad de Ushuaia la que los otorgó identificando cuatro unidades de PH el 8 de noviembre de 2007 (fs 21/24); y **h)** Tasas ley 440 (fs. 14). Corresponde aclarar que las fojas citadas en los puntos precedentes refieren al expte. N° 017236-XX-2007.

De lo anterior se deduce, sobre todo de lo identificado con letras b), c) y g), que la Municipalidad de Ushuaia conoció y consintió en diversas actuaciones administrativas la situación catastral de la parcela J-1000-2AER.

Además es necesario manifestar que, según lo informado por la Subdirectora General de Catastro de la Provincia en la

ES COPIA FIEL
ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

nota N° 672/08 Letra SD.G.C. (fs. 70 del expte N° 008976-EC-2008), en otros planos mediante los cuales también se registró la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal de diversos inmuebles y/o parcelas, siendo ellos contemporáneos a la registración del plano TF1-PH39-07, esa Subdirección General obró de la misma manera que en el caso bajo análisis, es decir que no se solicitó el visado municipal. Ello demuestra que la Municipalidad de Ushuaia ha sabido y consentido el procedimiento seguido por la Subdirección General de Catastro de la Provincia, en reconocimiento de las competencias propias de esta última.

Aquí es necesario resaltar que mediante el plano objeto de la denuncia, lo que se hizo fue registrar la afectación de un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal y de Prehorizontalidad instituido y normalizado por las Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724, y por ello no resulta aplicable tampoco la Ley Nacional N° 14.159 denominada de Catastro Geométrico Parcelario, ni sus decretos reglamentarios. En efecto, los objetos de las normas son distintos. La Ley Nacional N° 14.159 tiene por propósito obtener la correcta localización de los bienes inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza intrínseca, su nomenclatura y demás características y sanear en definitiva los respectivos títulos de propiedad (art. 1°).

Para mayor ilustración y a modo de ejemplo me remito al Decreto Nacional N° 10.028/1957, reglamentario de la Ley Nacional N° 14.159, específicamente a su Capítulo V – "Normas para Mensuras Particulares", que se encuentra dividido en los títulos que a continuación se indican: A) "Generalidades", B) "Fraccionamientos", C) "Fraccionamiento Urbano – Nuevo Centro de Población – Ampliación o Modificación de Población Existentes", y D) "Fraccionamiento Rural". Nada de ello se plasmó y/u ocurrió con la registración del plano TF 1-PH39-7.

La citada normativa expresa que el título "C) Fraccionamiento Urbano" sólo será aplicable cuando no existan



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

FISCALÍA DE ESTADO

13

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PÉREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALÍA DE ESTADO

17

reglamentaciones urbanísticas locales, estableciendo exigencias mínimas.

Habiendo ya analizado la normativa local vigente dimanada del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, se evidencia que no estamos frente a una urbanización, remitiéndome sobre el particular a lo más arriba fundamentado, y que existiendo normativa local se excluye la normativa nacional.

Por otra parte, con la lectura de las Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724, observamos que los objetivos de las mismas plasmados en sus respectivos arts. 1 se diferencian del de la Ley Nacional 14.152, al expresar aquellas respectivamente: *"Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos; de acuerdo a las disposiciones de esta ley cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona", y "Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen".*

En otro orden, de las constancias de fs. 68 y 69 del expte N° 008976-EC-2008 surge que la Subdirección General de Catastro de la Provincia ha actuado conforme a los antecedentes administrativos obrantes en su poder, no siéndole oponible a su accionar el acuerdo al que arribaron la Municipalidad de Ushuaia y la firma "Bahía Cauquen S.A." el pasado 24 de abril de 2008 según lo afirmado por la denunciante. Ello porque el mentado acuerdo no fue ratificado por el Concejo Deliberante, lo que a la fecha es público y notorio atento a la exposición mediática que ha tenido la cuestión.

ES COPIA FIEL
ERIC LEONARDO PÉREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

A mayor abundamiento, en el plano de mensura TF 1-24-05, con carácter de declaración y firmada por el Señor Ernesto Martín González del Solar en carácter de apoderado de B.D.C. TIERRA DEL FUEGO S.A. y de BAHÍA CAUQUEN S.A., se encuentra inserta la leyenda que a continuación se transcribe: *"Por la presente doy mi conformidad al presente plano de mensura, declarando haber recibido satisfactoriamente, bajo mi custodia los mojones que se citan en este plano, cediendo a la Municipalidad de Ushuaia las calles, ochavas, espacios verdes y pasajes de servicios; y a la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur la superficie de Reserva Fiscal indicada en el plano"*. De ello se desprende que no es correcto lo que se manifiesta en la denuncia (véase pto. 5 de fs. 3 del expte. F.E. N°28/08), en cuanto a que la calle "Los Salesianos" forma parte del denominado Barrio Bahía Cauquén, siendo la mencionada arteria de uso público.

En cuanto a la supuesta violación al libre acceso a las costas y las montañas, es necesario reiterar que la parcela en cuestión cuenta con planos de arquitectura aprobados por las autoridades de la propia Municipalidad de Ushuaia. Sin perjuicio de ello, en el propio plano catastral surge que se ha respetado el límite impuesto en el Código de Planeamiento respecto de la línea máxima de marea.

Así, es necesario resaltar lo sostenido por el Secretario de Promoción Económica y Fiscal, en el Informe N° 75/08 Letra S.P.E. y F. (fs. 72/3 del expte N° 008976-EC-2008), cuando expresa: *"Catastro no procede a realizar ninguna mensura o división, puesto que se trata de una parcela cuyo plano de mensura fue previamente aprobado y visado por parte de la Municipalidad de esta ciudad, a la que se somete propiedad horizontal sin modificar en ningún momento su superficie"* (sic).

Igualmente es pertinente hacer propios los conceptos vertidos por la Asesora Jurídica del Ministerio de Economía, quien manifiesta a fs. 83 vta, párrafo 7° del expte N° 008976-EC-2008:



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

FISCALÍA DE ESTADO

15

ES COPIA FIEL

ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

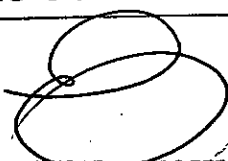
"...surge que la propia Secretaria de Planeamiento Urbano, zonificó, aprobó, verificó e inspeccionó todas las construcciones de la parcela que nos ocupa, ya que una vez que un plano municipal es "aprobado" (el que ingresa a la Dirección de Catastro), ha verificado como es su función de ente de contralor, que las construcciones cumplen con los indicadores urbanísticos, el uso del suelo, se ajustan al Código de Edificación y realizaron las pertinentes inspecciones oculares para verificar lo declarado en los planos.

En consecuencia las autoridades municipales, aluden desconocer lo que ellos mismos aprobaron e inspeccionaron..."

Para mayor ilustración se hace necesario aclarar que cuando se registró el plano de Mensura que hace nacer a la parcela J-1000-2AER, la Municipalidad de Ushuaia tomó debida intervención, siendo ese el momento oportuno para manifestar, de haber correspondido, el incumplimiento de las prescripciones que ahora invoca. Ello porque tal como se ha hecho constar en reiteradas oportunidades, al afectar el inmueble a las prescripciones de las leyes nacionales 13.512 y 19.724 no se han modificado de modo alguno los límites de la parcela en cuestión. Asimismo, en oportunidad de realizar las correspondientes inspecciones previas en el predio, es cuando el Municipio debe hacer notar eventuales violaciones y/o avasallamientos a la normas pertinentes, poniendo en conocimiento de ello a los profesionales intervinientes y al propietario, lo que en el caso no se ha verificado.

Por último, la Municipalidad de Ushuaia se encuentra legitimada para solicitar se otorgue y respete la servidumbre de paso, en este y en todos los predios del ejido urbano municipal que no garanticen el libre tránsito peatonal hacia las costas y las montañas, para que se respete tanto la Carta Orgánica Municipal como las ordenanzas que considere violadas.

Con lo expuesto en el presente dictamen, debo decir que entiendo que la conducta desplegada por los funcionarios y agentes de la Subdirección General de Catastro de la Provincia, al

ES COPIA FIEL
ERIC LEONARDO PEREZ
AUXILIAR PRINCIPAL
Secc. Reg. Despacho y Contable
FISCALIA DE ESTADO

registrar el Plano TF 1-PH39-07 bajo los regímenes de las Leyes Nacionales N° 13.512 y 19.724, encuadra plenamente en la normativa vigente, sin haber transgredido y/o violado las obligaciones y/o funciones a su cargo.

Del mismo modo, considero que no se presentan en la registración del plano TF 1-PH39-07 vicios y/o irregularidades que ameriten la anulación del mencionado plano, lo que conjugado con lo manifestado en el párrafo precedente, me conduce a concluir en que debe desestimarse la denuncia que diera origen a estas actuaciones.

En atención a lo hasta aquí expuesto, sólo resta emitir el pertinente acto administrativo que materialice la conclusión a la que se ha arribado, el que deberá notificarse al Sr. Secretario de Promoción Económica y Fiscal y a la presentante; y remitir en devolución a la Secretaría de Promoción Económica y Fiscal el Expte N°008976-EC-2008, caratulado "S/CATASTRO PROVINCIAL-MUNICIPALIDAD PLANO 1-PH39-7" (86 fojas), y su agregado por cuerda Expte N° 017236-XX-2007, caratulado "S/APROBACIÓN PLANO MENSURA PROPIEDAD HORACIO JESUS BURGOS AGRIMENSOR JORGE ROLANDO" (111 fojas).-

DICTAMEN FISCALÍA DE ESTADO N° 17 /08.-

Ushuaia, 15 OCT. 2008


Dr. RICARDO HUGO FRANCAVILLA
FISCAL AJUNTO
Fiscalía de Estado de la
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur