

DECRETO N° 174/24

VISTO:

Visto el expediente interno de Asesoría Letrada 088/24, iniciado por escrito de la Sra. Andrea Mignini Marega, que solicitó oposición preventiva a la tramitación de planos y/o revocatoria de los aprobados y/o medias cautelares sobre presunta obra en construcción.-

Y CONSIDERANDO:

Que en relación a lo solicitado por la compareciente no se acompañó documental alguna en respaldo de los dichos de la solicitante;

Que se corrió vista a la Asesoría Letrada a los fines de dictaminar sobre la cuestión planteada y que se expidió a través del Dictamen 018/24 que a continuación se transcribe y al cual este Departamento Ejecutivo se acoge en todos sus términos a los fines de motivar de manera suficiente este acto administrativo:

DICTAMEN 019/24

VISTO:

La presentación formulada ante la administración municipal con fecha 11/07/2024, con número de ingreso 1208/24, que versa sobre un pedido de oposición a la tramitación de plano constructivo, o en su defecto revocatoria de aquel que se encuentre aprobado, sumado a la solicitud de intervención de inspección municipal para la constatación de infracciones a la norma constructiva y medidas pertinentes;

Y CONSIDERANDO QUE:

Elevado a esta Asesoría Letrada la cuestión, y advirtiendo que requiere el análisis pormenorizado del caso, se procedió a la creación del expediente interno de Asesoría Letrada N° 088/24;

La requirente, Dra. Andrea Mignini Marega acreditó legitimación en carácter de cesionaria de los derechos hereditarios de la sucesión de Luis Riccardi y Gabriela Riccio, en virtud de la Escritura N°76 de fecha 23/12/2022, otorgada ante el Registro Notarial N° 981 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

A los fines de analizar las constancias obrantes en la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Público, se solicitó remita copia de cualquier presentación de planos relacionadas al inmueble identificado con la nomenclatura catastral 23-01-06-05-04-030-013, la cual remitió copia del expediente interno N°05003-13 con titularidad en la persona de “Blanca Carina CARPIO” con copia de una Previa para plano de proyecto, en estado “no aprobado” y sobre el cual se practicó la notificación del art. 2.1.2.3 inc. “m” de la Ordenanza 2208/09, sobre la cual el oficial notificador consignó la imposibilidad de notificar señalando como causa la opción “se mudó”;

Como ya es criterio firme y fundado de esta Asesoría Letrada, y en honor a la brevedad, en una situación como la relatada en el considerando previo, a todas luces emerge de manera insalvable un vicio en la notificación que tacharía de nulo cualquier acto administrativo consecutivo a la misma. Ello, toda vez que (en la voz de las más altas judicaturas del orden Provincial y Nacional) debe resguardarse el derecho de defensa de manera extensiva a todas las instancias administrativas y judiciales, y de las más variada índole sin que la enumeración previa resulte taxativa;

Ahora bien, como seguidamente de la notificación objetada no procedió la continuidad de ningún acto administrativo en el expediente N°05003/13 de la Secretaría de Planeamiento, va de suyo que es necesario ordenar que se practique nuevamente dicha notificación al domicilio fiscal registrado en la cuenta tributaria a la que accede;

Por otra parte, y a los fines de proveer sobre todo el petitorio de la oponente, en el cual solicita se proceda a la paralización de cualquier obra, a precintar el inmueble y aplicar multas, teniendo en cuenta que no constan en el expediente otros elementos más que sus propios dichos, deberá requerirse a la Inspección Municipal se constituya en el inmueble objeto de marras a los fines de constatar con acta y toma de fotografías, el estado actual del mismo y todo otro dato que considere relevante. Ahora bien, si de la constatación surgiera le presunta comisión de alguna infracción a la norma constructiva local, deberá correrse vista instantáneamente a la Justicia Municipal de Faltas Administrativas para su instrucción y resolución; ello toda vez que lo requerido en esa parte del petitorio (puntos b y c) implica la aplicación de normas que se encuentran dentro de la esfera de competencias del mencionado fuero;

En cuanto a lo requerido sobre la paralización de la obra, desde el orden administrativo nos remitiremos a lo ya dicho en el Dictamen N°010/24, esto es: en un adelanto de opinión, esta Asesoría Letrada solo se expedirá en cuanto a aquella materia que se encuentre dentro de los límites de la competencia administrativa, esto es lo inherente al Poder Ejecutivo Municipal; a lo demás deberá ocurrir por la vía y ante el fuero que corresponda.

De lo dicho en la parte final del considerando previo, doy razones: Entender sobre el fondo de la conflictiva, es decir la colisión de derechos, su prevalencia, legitimidad, y todo cuanto a su respecto corresponda, es competencia natural de la Justicia Ordinaria (art. 1 y 5 C.N. / art. 2 C.P.), es decir a un Poder del Estado diferente al que esta Administración Municipal representa.

En primer lugar, es menester recordar que el poder de policía Municipal, presenta dos dimensiones claramente delimitadas por la Constitución Provincial: una dimensión espacial, que está dada por la competencia territorial del municipio, delimitada por la zona a beneficiarse con los servicios municipales, y que incluso puede transponer ese límite geográfico cuando medie delegación legislativa por parte del gobierno provincial a favor del ente municipal, para ejercer el Poder de Policía en zonas no sujetas a la jurisdicción municipal (art. 185 Const. Pcial.); y una dimensión material:

en cuyo ejercicio, los municipios tienen potestad legislativa para reglamentar las materias que le han sido atribuidas por la Constitución Provincial y que están enumeradas en el art. 186 de la misma, a través de 14 incisos, entre las que se encuentra la materia urbanística, el control de la construcción, entre otras (vid. incisos 7º, 10º y 11º). La autonomía implica fundamentalmente competencia legislativa. La consagración de la autonomía municipal (TSJ “Frigorífico Carnevalli” Sent. del 30/10/72; CSJN “Rivademar”, 21/03/89, Fallos 312:326; art. 123 CN), aunada a la previsión del art. 186 de la Constitución Provincial, que reconoce y otorga al gobierno municipal facultades de reglamentación sobre la temática en cuestión (art. 30 incs 5 8102), no dejan margen a la duda de que el Municipio tiene competencia legislativa en la materia, derivada de su poder de policía. De allí la competencia del ente comunal para dictar dentro de su ámbito de gobierno, aquellas regulaciones que considere idóneas para el ejercicio de sus cometidos.;

En ese marco, se dictó la Ordenanza N° 2208/09, concordantes, modificatorias y complementarias, que imponen claros límites al ejercicio de la Potestad Municipal, cuando se planten conflictos cuya resolución no es de competencia municipal. Así del caso sub examine surge que, una de las partes pide el visado de un plano de mensura de posesión, invocando ser poseedora del inmueble donde pretende construir, y por el otro, al ocurrir la notificación a quien figura en los Registros Municipales como titular dominial y/o derechohabiente, conforme lo exige la ordenanza 2208/09; planteó oposición a la aprobación del plano invocando ser cesionaria de los derechos hereditarios y poseedora legítima.

No es de competencia de éste Municipio (como se ha dicho), analizar la cuestión de fondo, pues el conflicto, es decir si se ha intervertido el título del inmueble, por quien invoca ser el poseedor actual, deberá ser dirimido en el ámbito judicial, por ser éste el que tiene la competencia para dar solución a este conflicto. Ambas invocan ser poseedores del inmueble, y dicho conflicto no puede ser dirimido en una instancia administrativa, pues de esta forma el DEM se estaría atribuyendo facultades que han sido delegadas a otra esfera de gobierno (poder Judicial);

En efecto, conforme al principio de juricidad en que debe enmarcarse el accionar de la Administración Pública, el Municipio debe cumplir y hacer cumplir las ordenanzas que se encuentran vigentes en el territorio Municipal; por consiguiente, deberá resolver la cuestión de conformidad a lo previsto por el artículo 1. Punto 2.12.3 de la ordenanza 2208/09, modificatoria de la Ordenanza 300/73, que establece el procedimiento que ha de seguir antes de aprobarse los planos, y habiéndose cumplimentado éste corresponde, aplicar el apartado in fine de la norma referenciada que dispone “En los casos que se haya interpuesto oposición por parte del titular registral o del poseedor de buena fe la continuación del procedimiento se suspenderá hasta la resolución de la misma.”, en virtud que ambas partes afirman que serían poseedores del inmueble, y el opositor, además, descendiente del titular dominial por adquisición de los derechos hereditarios.

Por último, en cuanto a las medidas solicitadas {...} DETENER cualquier tarea de cercado y/o constructiva y/o desmonte y/o de mensura {...}, las mismas se corresponden con medidas no innovativas de naturaleza cautelar que, huelga decir, solo pueden ser dispuestas por el Juez competente y en el marco del proceso que entienda sobre el fondo de la conflictiva ventilada. Así las cosas no corresponderá expedirse al respecto, todo sin perjuicio de las facultades reservadas al fuero administrativo local (Ord. 3237/23).-

DICTAMEN:

Consultada a las áreas respectivas, la documentación elevada por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, y puesta la situación en estudio, esta Asesoría Letrada considera que: 1) esta Asesoría Letrada Municipal, ordenar que en el marco del expediente interno 05003/13 de la Secretaría de Planeamiento se tenga por “no cumplimentada” la notificación del art.2.1.2.3, inc. m y que oportunamente se practique nuevamente al domicilio que corresponda. 2) Se solicite con carácter de urgencia a la Inspectoría General constatar el inmueble labrando acta y tomando fotografías. Para el caso que detecte infracciones a la norma constructiva, se eleven las actuaciones al Juzgado Municipal de Faltas Administrativas para que resuelva lo que oportunamente considere dentro del marco de su competencia. 3) En relación a las medidas solicitadas con naturaleza precautoria, remitir a ser requeridas por la vía y ante el fuero que corresponda. Salvo mejor criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, así dictamino.- Fdo. Dra. Alejandra Santucho – Asesora Letrada Municipal.-

Que atento a lo dictaminado por el órgano consultivo, la Inspectoría Municipal procedió a constatar el inmueble objeto de marras (Acta N°00004827), oportunidad en la que informó la existencia de una vivienda en construcción en predio sin delimitar, presuntamente anexado al lote colindante, donde si existe vivienda concluida y habitada, la cual carece de planos constructivos;

Por todo ello, el Intendente Municipal de Capilla del Monte

DECRETA

Artículo 1º.-: HÁGASE lugar parcialmente, la oposición preventiva a la tramitación de planos planteada por la Sra. Andrea Mignini Marega DNI 24.614.705, atento a las constancias obrantes en el expediente interno de Asesoría Letrada 088/24, por cuanto en el expediente interno de la Secretaría de Planeamiento N°5003/13 deberá practicarse nuevamente la notificación del art. 2.1.2.3 inc. “m”, al domicilio constituido oportunamente por la requirente ante esta administración Municipal. Al pedido de revocatoria planteado en subsidio estese a lo decretado previamente.-

Artículo 2º.-: REMÍTASE las actuaciones de Inspectoría Municipal a la Justicia Municipal de Faltas Administrativas, en relación la presunta contravención constatada, a los fines de resolver lo que por derecho corresponda

Artículo 3º.-: HÁGASE saber a la requirente que, en relación a las medidas cautelares requeridas, deberá ocurrir por la vía y ante el fuero competente. Asimismo que para futuras presentaciones deberá constituir un domicilio dentro del ejido de Capilla del Monte (art. 25 Ord. 886/92), o bien un domicilio electrónico donde producir las notificaciones, bajo apercibimiento de no dar trámite a lo requerido hasta el cumplimiento de dicha formalidad.-

Artículo 4º.-: El presente Decreto será refrendado por el Secretario de Gobierno Municipal.-

Artículo 5º.-: CÓRRASE vista al Tribunal de Cuentas de Capilla del Monte, dese al Registro Municipal y archívese.-

Capilla del Monte, 22 de agosto de 2024.-

Firmado: *SANTIAGO ARENAS DIEZ*
SECRETARIO DE GOBIERNO

FABRICIO S. DIAZ
INTENDENTE MUNICIPAL