

DECRETO N° 237/24

VISTO:

La oposición planteada por el Sr. Alejandro Luis Fleury a la aprobación del plano de mensura que se tramita en el expediente interno de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos N°1078/24, solicitando a su vez la ampliación de la notificación del art. 2.1.2.3 inc. "m" a otros domicilios.-

Y CONSIDERANDO:

Que dicho planteo obra en el expediente interno de Asesoría Letrada 091/24, y que el mismo órgano consultivo se ha pronunciado al respecto mediante dictamen 030/24 que a continuación se transcribe. A los fines de la debida motivación de este acto administrativo, este Departamento Ejecutivo adscribe a la totalidad de los argumentos y criterio planteado por la Asesoría Letrada y los hace propios para la fundamentación de este acto administrativo:

VISTO: La oposición planteada por el Sr. Alejandro Luis Fleury, DNI N°28.116.786, con relación al expediente 1078/24 en el cual se tramita el visado de una Mensura de Posesión para ser presentada en Juicio de Usucapión.

Y CONSIDERANDO: Que el 10 de septiembre del 2024 se presentó ante la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Municipal, un plano de mensura de posesión para ser presentado en juicio de usucapión, lo que tramita en el expediente interno 1078/24. En mismo día se diligenció cédula de notificación a los titulares dominiales registrados en el sistema y en el domicilio obrante en el sistema.-

En el tiempo de ley y en debida forma, comparece por pieza escrita el Sr. Alejandro Luis Fleury y plantea oposición, en calidad de co-heredero universal de uno de los cotitulares registrales. Ello a los fines de la paralización de todo trámite y acto administrativo tendiente a la aprobación y visado del citado plano de mensura.

Funda su oposición en la afirmación de que ni él mismo, ni sus condóminos han cedido derecho alguno a favor de terceros, que legitime la presentación del plano. Continúa diciendo no haber perdido la posesión y haber continuado con el pago de los tributos municipales que acceden al inmueble objeto de marras. Que el titular del trámite debería acreditar para dicha mensura los requisitos de la prescripción adquisitiva, esto es una relación de poder de veinte años ostensible, pública, quita, pacífica, exclusiva, excluyente, continua e ininterrumpida. Asimismo sostiene que es deber del municipio preservar el derecho de propiedad de los administrados evitando convalidar situaciones que intenten menoscabarlo, para lo cual se debería requerir la acreditación de la verosimilitud del derecho y restantes características de la prescripción adquisitiva. Por último manifiesta que la continuidad de este trámite lesiona y vulnera su derecho de propiedad junto al de los condóminos, atento a lo cual formula la más amplias reservas del caso en resguardo de los derechos que le asisten y por la vía que corresponda.-

En párrafo aparte hace la salvedad de los condóminos que se encuentran fallecidos exigiendo la notificación a sus herederos a sus domicilios reales, que son distintos del domicilio al cual se diligenció la cédula de notificación (Tucumán N°76 de Capilla del Monte).-

Planteada la cuestión fáctica, corresponde señalar, inicialmente, que la intervención y/o dictamen de esta Asesoría letrada se inscribe en el marco de una opinión más -no vinculante- que permitiría al Departamento Ejecutivo Municipal resolver las cuestiones de su competencia con arreglo a derecho;

La procedencia Formal: Adentrándome a la cuestión formal, la oposición corresponde sea tratada, por cuanto surge de la fecha de presentación que ha sido incoada en tiempo y forma (Ord. 886/92), y a los fines de garantizar la tutela administrativa efectiva.

Que, el oponente solicita se ordene la suspensión del procedimiento de aprobación de plano de mensura de posesión, por las razones fácticas y jurídicas expuestas en el escrito de referencia.

Habiendo analizado el expediente interno n° 1078/24, surge que la persona titular del trámite había solicitado visado previa mensura de posesión correspondiente al lote 78B de la manzana oficial "- ubicado en calle Figueroa Alcorta n° 30 de la localidad de capilla del Monte, nomenclatura catastral 23-01-06-05-03-095-014, y en observaciones del plano de mensura de posesión se indica que es "Plano confeccionado para acompañar juicio de usucapión". Así es que del plano y documentación incorporada al expediente antes mencionado surge que no solicita visado para permiso de edificación, no engastando en consecuencia el visado de plano de mensura de posesión en lo previsto en el artículo 2.1.2.3, inciso m, de la Ordenanza 300/73, y sus modificatorias, de manera que no correspondía suspender el procedimiento de visado ante oposición de terceros, como impone la norma antes

mencionada, así las cosas esta Asesoría Letrada ya se ha pronunciado al respecto (Dictamen 026/24 – Decreto 190/24), en que la suspensión del visado de plano de mensura de posesión perjudica el derecho que le asiste de convertir un hecho en un derecho de propiedad, garantizado constitucional y convencionalmente (art. 17 CN 75 inciso 22 CN).

La Ordenanza n° 300/73, y sus modificatorias en el artículo 2.1.2.3 inciso “m” establece los requisitos que deben cumplirse antes de ser visado o aprobado el plano para edificación. No surge de dicha normativa que los requisitos del inciso “m”, especialmente la notificación del inicio del trámite al titular dominial, corresponda aplicarlo en los planos de mensura de posesión. El visado previo de mensura de posesión de parte del Municipio donde se encuentran los lotes, es requisito indispensable para su aprobación por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, a los fines que la o los solicitantes puedan iniciar las medidas preparatorias del juicio de usucapión, no siendo en consecuencia ajustado a derecho suspender el procedimiento de visado previo del plano de mensura de posesión, por cuanto ello implica cercenar el derecho al acceso a la justicia que tiene rango constitucional; y además, quien o quienes cuestionan la posesión podrán hacer valer los derechos invocados en el juicio de usucapión al ser notificado del inicio de la demanda correspondiente.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, exige que en las medidas preparatorias se acompañe el plano de mensura de posesión (art 780 inciso 1), lo cual la suspensión del trámite vulnera el derecho al acceso a la justicia que tiene raigambre constitucional y convencional (art. 75 inciso 22 CN). De manera que sin el visado del plano de mensura de posesión, ésta no podrá continuar con el trámite en la Dirección Provincial de Catastro, y sin la aprobación del plano por la repartición Provincial no podrá iniciar la acción judicial de usucapión. No obstante, es menester agregar que el visado de un plano mensura no convalida la posesión ni los actos posesorios que invoca la solicitante, por cuanto la realización de un plano de mensura no configura un acto posesorio, en tanto el mismo no resulta idóneo para demostrar el derecho a usucapir, ya que en verdad se trata de un requisito de admisibilidad formal de la pretensión procesal sobre prescripción adquisitiva de inmuebles, sin el cual no puede interponerse eficazmente la demanda ni darse curso al proceso, dado que la propia Ley procesal lo impone, conforme artículo 780 inciso 1 del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba.

En efecto, atento a que los requisitos establecidos en el artículo 2.1.2.3 en la Ordenanza 300/73 y sus modificatorias aplica expresamente a los planos de edificación, la suspensión del procedimiento es arbitraria al no ser derivación razonada de la norma local vigente a la cuestión fáctica (plano de mensura de posesión),

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que: “ La primera fuente de interpretación de las leyes es su letra y cuando esta no exige un esfuerzo para determinar su sentido, debe ser aplicada directamente, con prescindencia de consideraciones que excedan las circunstancias del caso contempladas por la regla ya que de otro modo podría arribarse a una interpretación que, sin declarar la inconstitucionalidad de la disposición legal, equivalga a prescindir de ella (Fallos: 338:488 y sus citas). CHIEMENA, UHIARA C/ EN - MINISTERIO INTERIOR OP Y V - DNM S/ RECURSO DIRECTO PARA JUZGADOS

En definitiva, teniendo en cuenta que no surge expresamente del artículo 2.1.2.3 de la Ordenanza n° 300/73, y modificatorias que deban de aplicarse los requisitos del inciso “m” a los planos de mensura de posesión, sino al de edificación, y que la suspensión del visado previo vulnera el derecho de acceso a la justicia del solicitante (art. 75 inciso 22 CN), es opinión de la suscripta que deberá rechazarse la oposición planteada por el Sr. Alejandro Luis Fleury al plano obrante en el expediente 1078/24, ordenándose la continuación del procedimiento y el visado del plano de mensura de posesión presentado por Gustavo Daniel Franceschi, a fin que ésta continúe el trámite por ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

En relación a lo planteado respecto a cumplimentar con notificación del art. 2.1.2.3 inciso “m” a los restantes herederos de los cotitulares, cabe destacar que, lo ya ordenado en el Decreto 190/24, por cuanto no corresponde aplicar dicho procedimiento a las mensuras de posesión para usucapión que a futuro se presenten o las que a la fecha de sancionado el decreto se encuentren en trámite y aún no se haya diligenciado dicha notificación. De manera concomitante es deber de los cotitulares o sus derechohabientes mantener actualizados ante la administración municipal el domicilio, y si solo obra en el sistema municipal el domicilio registrado en calle Tucuman N°76 de Capilla del Monte, no resulta procedente la exigencia de notificar a los demás herederos de los cotitulares en domicilios no constituidos en debida forma ante la administración y menos aún pretender que dicha constitución sea de efecto retroactivo a actuaciones administrativas previas en relación al inmueble.-

Por las razones esgrimidas, salvo otro criterio de la superioridad, esta Asesoría letrada aconseja: rechazar la oposición interpuesta y en consecuencia, ordenar la continuidad del expediente 1078/24, disponiéndose la prosecución del procedimiento de visado previo del plano de mensura de posesión. A sus efectos.-

Por ello, el Intendente Municipal de Capilla del Monte

D E C R E T A

Artículo 1º.-: RECHÁCESE en todos sus términos el pedido de oposición incoado por el Sr. Alejandro Luis Fleury DNI N°28.116.786 a través de la presentación 1759/24 de fecha 04/10/2024 en contra del plano de mensura de posesión para usucapión tramitado bajo el número 1078/24 a nombre de Gustavo Daniel Franceschi, por los argumentos vertidos en los considerandos del presente acto administrativo.-

Artículo 2º.-: NOTIFÍQUESE a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Municipal a los fines de proceder con la continuidad de su tramitación.-

Artículo 3º.-: NOTIFÍQUESE al oponente en el domicilio constituido.-

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

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

Capilla del Monte, 06 de noviembre de 2024.-

FIRMADO: SANTIAGO ARENAS DIEZ
SEC. DE GOBIERNO

FABRICIO DIAZ
INTENDENTE MUNICIPAL