



Ref.: Expte. N° 30-384.858/05 y agregados.
Dr. Tomás Acosta Martorell s/ Recurso
Jerárquico contra Resolución N° 142/11.
Ministerio de Finanzas y Obras Públicas.

Salta, 15 de Agosto de 2011

Señor Fiscal de Estado:

I.- El Secretario Legal y Técnico, a cargo de Despacho de la Secretaría General de la Gobernación, remitió las presentes actuaciones para que la Fiscalía de Estado dictamine con relación al recurso jerárquico interpuesto por el Dr. Tomás Acosta Martorell, en representación de la firma El Chalchal S.R.L., contra la Resolución N° 142/11 del Ministerio de Finanzas y Obras Públicas (fs. 405).

II.- Las presentes actuaciones tienen su origen en la presentación del Sr. Marcelo Martín Borja quién, esgrimiendo su carácter de propietario del inmueble Matrícula N° 6 del Departamento de La Caldera, solicitó a la Dirección General de Inmuebles que tomase nota de la superposición parcial de títulos existentes entre las Matrículas N° 3.119, 3.025 y 6 del referido Departamento (fs. 1).

Luego de practicados los informes técnicos de rigor, la Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles, sin dar intervención alguna a los terceros interesados, dictó la Resolución N° 34.367/05 por la cuál ordenaba publicitar la superposición parcial y cartográfica de las Matrículas antes individualizadas (fs. 27).

Una vez que se tomó nota de la superposición cartográfica de las Matrículas en las respectivas cédulas parcelarias (fs. 36/40) recién la Junta de Catastro notificó la Resolución N° 34.367/05 a los titulares de las Matrículas N° 3.119 y 3.025, entre los que se encontraba la Empresa El Chalchal S.R.L (fs. 46) quién, a través de su apoderado, el Dr. Acosta Martorell, interpuso un recurso de reconsideración en contra de la misma (fs. 22), siendo dicho recurso rechazado por la Junta de Catastro por Resolución N° 34.435/06 (fs. 66/67).

Frente a éste último acto, el Dr. Acosta Martorell interpuso recurso jerárquico (fs. 69/70), resolviendo el Ministerio de Finanzas y Obras Públicas revocar la Resolución N° 34.435/06 de la Junta de Catastro,

ordenando a ésta que se avoque al recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 34.367/05 (fs. 95/96).

Devueltas las actuaciones a la Junta de Catastro, la misma dictó la Resolución N° 34.591/08 por la cuál dispuso, en lo que aquí interesa: a) revocar la Resolución N° 34.435/06 (que ya había sido revocada por Ministerio de Finanzas y Obras Públicas en su carácter de Superior Jerárquico); b) hacer lugar al recurso interpuesto por El Chalchal S.R.L en contra de la Resolución N° 34.367/05 dejando sin efecto la superposición cartográfica; y c) retrotraer el procedimiento a fs. 1 dando intervención del pedido efectuado por el Sr. Borja a los titulares dominiales y a los profesionales encargados de la realización de los planos cuya superposición se encontraba bajo examen (fs. 102/103).

Frente a dicho acto, el apoderado de El Chalchal S.R.L interpuso un nuevo recurso de revocatoria por considerar que no resultaba correcto darle una nueva participación al Sr. Borja (fs. 129/130), siendo ello rechazado por Resolución N° 34.604/08 de la Junta de Catastro (fs. 145/147).

A posterior, la Junta de Catastro dictó la Resolución N° 34.643/09 por la cuál dejó sin efecto la vigencia del Plano N° 506 del Departamento de La Caldera, que había sustentado la presentación del Sr. Borja de fs. 1 por la cuál solicitó la inscripción de la superposición parcial de títulos (fs. 246/247).

No conforme con la Resolución antes mencionada, el Sr. Borja interpuso en su contra recurso de revocatoria (fs. 253/263), siendo éste rechazado por Resolución N° 34.742/10 (fs. 293/299).

Éste último acto fue recurrido por vía jerárquica ante la Secretaría de Ingresos Públicos por el apoderado de El Chalchal S.R.L (fs. 304/305) y por el Sr. Marcelo M. Borja (fs. 314/321), resolviendo la aludida Secretaría rechazar ambas presentaciones (ver Resolución N° 21/10 - fs. 340/349).

La mentada Resolución fue recurrida en forma jerárquica ante el Ministerio de Finanzas y Obras tanto por El Chalchal S.R.L (fs. 359/360) como por el Sr. Borja (fs. 369/380), resolviendo dicho organismo “...la suspensión de las actuaciones de la referencia hasta tanto se

resuelva por sentencia firme el proceso judicial tramitado por ante el juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, 3º Nominación, en los autos caratulados "Borja, Marcelo M. c/El Chalchal S.R.L. s/Reinvindicación", Expte. Nº 152.188/06" (ver art. 1 – fs. 390/393).

No conforme con ello, el apoderado de El Chalchal S.R.L. interpuso recurso jerárquico ante el Sr. Gobernador de la Provincia (fs. 400/401), habilitando la intervención de ésta Fiscalía de Estado.

III.- Entiende el impugnante que la Resolución en crisis se fundamentaría en las consideraciones vertidas por el Sr. Borja en su escrito recursivo cuando éste había sido planteado en forma extemporánea y, como tal, debía desestimarse.

Considera, asimismo, que solo existen en estos obrandos intereses particulares, razón por la cuál no debía disponerse la suspensión del procedimiento administrativo.

Finalmente, sostiene que las actuaciones administrativas no guardarían vinculación con el proceso judicial, pues en el primero se estaría analizando un grave error en que habría incurrido la Dirección General de Inmuebles al haber dispuesto la superposición cartográfica, en tanto que, en el segundo, se encuentra bajo discusión la propiedad alegada por el Sr. Borja.

IV.- Para disponer la suspensión del procedimiento administrativo, el Ministerio de Finanzas y Obras Públicas no tuvo en consideración los agravios expuestos por el Sr. Borja, sino que se fundamentó en la prerrogativa otorgada por el artículo 81 inciso c) de la Ley Nº 5.348; determinando ello, de por sí solo, la suerte del recurso interpuesto por El Chalchal S.R.L.

Por lo demás, la suspensión del procedimiento administrativo a las resultas del juicio existente entre las partes resulta correcto ya que, de esa manera, se evita "...la posibilidad de decisiones contradictorias en relación al mismo asunto lo que traería aparejado un verdadero escándalo jurídico"¹, existiendo, en la decisión adoptada por el

¹ Dictamen PTN 146:55.

Ministerio de Finanzas y Obras Públicas, una regla de sana administración²; pues, de esa manera, se garantizan los derechos de los administrados.

Así, y tal cómo surge de las copias de las actuaciones judiciales que se han agregado en autos (fs. 184/213), la cuestión de la aprobación o nulidad de los diversos planos alegados por las partes como sustento de sus pretensiones, se encuentran íntimamente vinculadas con la cuestión objeto del proceso judicial de reivindicación y depende de la sentencia que recaiga en aquél, en cuanto determinará el límite exacto de ambos fundos en base y de acuerdo a los títulos y antecedentes dominiales, máxime considerando que para el ejercicio de la acción de reivindicación la determinación de la cosa es un elemento esencial, debiendo estar particularizada por su ubicación, límites y medidas, pues solo así se prueba la identidad del terreno que se reclama.

Sólo entonces, la Dirección General de Inmuebles podrá realizar las anotaciones de rigor en el folio real de cada matrícula.

Por ello, la postura adoptada por el Ministerio de Finanzas y Obras Públicas de ordenar la suspensión del procedimiento administrativo resulta ajustada a derecho y como tal debe ser mantenida hasta que recaiga sentencia definitiva en el expediente judicial 152.188/06.

No obstante lo expuesto, corresponde precisar que, en cualquier supuesto, la aprobación de un plano de mensura por parte de la Administración no genera un derecho subjetivo, limitándose sus efectos a la mera representación de los títulos en el terreno, sin perjuicio de los derechos que le puedan asistir a los linderos.

También cabe señalar que en nuestro sistema, la fe pública registral se limita a asegurar solamente aspectos formales, y no alcanza a los aspectos sustanciales, indicando sólo que esos asientos existen en los archivos, libros o folios obrantes en el Registro, y que los mismos fueron realizados en base a los distintos documentos que cada asiento individualiza conforme las constancias de dichos instrumentos, sin que por ello se convaliden con tal toma de razón, los eventuales defectos del acto.³

² Cfr. Gordillo, Agustín, "Tratado de Derecho Administrativo", 5º ed., T. 3, pág. V-46, Ed. Fundación de Derecho Administrativo, Bs. As., 2000.

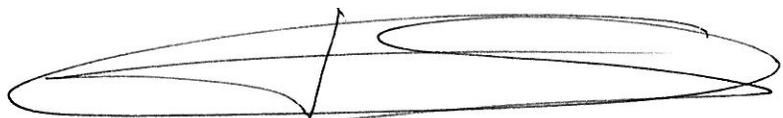
³ Cfr. Moisset de Espanés, Luis, "Publicidad Registral", 3º ed., pág. 282, Ed. Zavalía, Bs. As. 2003.

La registración no perfecciona los derechos contenidos en los títulos porque la actividad del registrador nada perfecciona como lo expresa el artículo 4º de la Ley Nº 17.801, según el cual, la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere; ello por cuanto, “...el registro sólo publicita los derechos, los hace cognoscibles a los terceros”⁴.

Debe recordarse, por último, que la Junta de Catastro es incompetente para resolver cuestiones de dominio, siendo esa una facultad exclusiva y excluyente del Poder Judicial, por lo que los interesados, al verificarse la superposición cartográfica y posible confusión de límites deben recurrir a la Justicia para dirimir sus controversias, tal cómo sucedió en el sub examine; siendo allí donde deberán demostrar que sus respectivos planos se ajustan al título y a los antecedentes dominiales.

Por lo expuesto, correspondería rechazar el recurso jerárquico interpuesto por El Chalchal S.R.L. en contra de la Resolución Nº 142/11 del Ministerio de Finanzas y Obras Públicas.

Dictamen Nº 417/11.-



LUCAS GERMÁN OVEJERO
ABOGADO
Mat. Prof. Nº 3628
Mat. Fed T. 109 - F. 673
FISCALÍA DE ESTADO

⁴ Cfr. Ahumada, Daniel, "Incorporación de Inmuebles al Registro", LLC, 2002,154.