



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
=República Argentina=  
Municipalidad de Ushuaia

Subsecretaría Legal y Técnica

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 25/03/10	Hr.: 12:40
Numero: 254	Fojas: 11
Expte. N°:	
Girado	
Recibido	

06/56/2010 - 09:48 - 1/21

Ref. Ordenanza Municipal N° 3637/2009.  
Nota S.S.L. y T. N° 142 /2010.

Ushuaia, 25 MAR 2010

Sr. Presidente

Ante la notificación en fecha 18/03/2010 de la Acción de Inconstitucionalidad interpuesta por la firma Patagonia Spirit S.A. contra la Municipalidad de Ushuaia, a efectos que se declare la inconstitucionalidad de la Ordenanza Municipal N° 3637 y de los artículos IV.1.3.4. y IV.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de Ushuaia, se remite a Ud. copia de la demanda interpuesta, con carácter previo a la contestación de la misma.

Dichas actuaciones tramitan ante el Superior Tribunal de Justicia, autos caratulados "PATAGONIA SPIRIT S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE USHUAIA S/ ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD" (EXPTE. N° 2303/2010), Secretaría de Demandas Originarias, a cargo del Dr. José María GRANDOLI.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

Dña. Patricia Rita BERTOLIN  
SUBSECRETARIA LEGAL Y TEC.  
Municipalidad de Ushuaia

SR. PRESIDENTE DEL  
CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Damian DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

**PROMUEVE ACCION DE INCONSTITUCIONALIDAD. RESERVA CASO FEDERAL.-**

Excmo. Superior Tribunal:

**JORGE EDUARDO KRESER PEREYRA**, abogado, Matrícula STJ 007 e Ingresos Brutos N° 100368/2, en mi carácter de letrado apoderado de **PATAGONIA SPIRIT S.A.** (en adelante, "Patagonia Spirit"), con domicilio legal en Paseo del Campo 1929 de la ciudad de Ushuaia y constituyendo el procesal en la calle **25 de Mayo 260, Piso 1º, Oficina "2", de la ciudad de Ushuaia**, ante V.E. me presento y respetuosamente digo:

**I**  
**PERSONERÍA**

Que como lo acredito con la copia simple del poder judicial que acompaño para su agregación en estos autos como ANEXO I soy apoderado de Patagonia Spirit, con facultades suficientes para comparecer ante V.E.

En esas condiciones, solicito a V.E. me tenga por presentado, por parte, por denunciado el domicilio legal y por constituido el domicilio procesal.

**II**  
**OBJETO**

En el carácter invocado precedentemente y siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo en legal tiempo y forma a promover acción de inconstitucionalidad en los términos de lo dispuesto en los artículos 315 y siguientes del Código Procesal en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y Minero de la Provincia ("CPCCLRM"), a fin de que V.E. declare la **inconstitucionalidad de la Ordenanza N° 3637/09 dictada el 28 de octubre de 2009 por el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Ushuaia** (la "Municipalidad"), publicada en el Boletín Oficial Municipal del 23 de diciembre de 2009 (la "Ordenanza"), cuya copia acompaño como **ANEXO II.**)

[Asimismo, por los fundamentos que se desarrollan en el presente escrito, solicito declare la **inconstitucionalidad e inaplicabilidad a mi mandante de los artículos IV.1.3.4 y IV.1.4, del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia** (el "CPU").)

A todos los efectos correspondientes, denuncio como domicilio de la Municipalidad demandada el de la calle **San Martín 660 de la ciudad de Ushuaia**.

**III**  
**DE LA COMPETENCIA DE V.E. PARA ENTENDER EN AUTOS Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LA PRESENTE ACCION**



DR. JORGE EDUARDO KRESER PEREYRA  
A.E.O.  
S.T.J. T. del Fuego N° 007  
C.S.J.N. T° 57 R° 139  
CUIT: N° 20-68880215-5  
Ing. Brutos 100368/2

- 2 -

La Constitución de la Provincia de Tierra del Fuego establece en su artículo 157, inciso 1º, que el Superior Tribunal de Justicia tiene competencia originaria y exclusiva para conocer y resolver "... en las cuestiones que se promuevan en caso concreto y por vía de acción de inconstitucionalidad de leyes y demás normas jurídicas que estatuyan sobre materias regidas por esta Constitución. ...".

Asimismo, el CPCCLRM establece en su artículo 315 que "... Procederá la acción de inconstitucionalidad en contra de leyes, decretos, ordenanzas o reglamentos que vulneren derechos, garantías y cualquier otra cláusula consagrados por la Constitución de la Provincia ...".

[ La presente acción de inconstitucionalidad se funda, de modo directo, en la vulneración por parte de la Ordenanza y el CPU de derechos y garantías reconocidos constitucionalmente, en particular, del derecho de propiedad que expresamente consagran el artículo 14, incisos 13 y 14, de la Constitución local, y los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional. ]

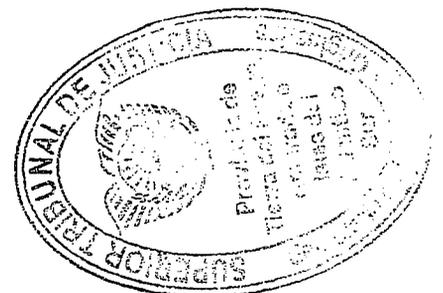
V.E. ha ratificado la admisibilidad de este tipo de acciones con fundamento directo en la Constitución Provincial, en la medida en que se cuestione la validez de una ordenanza municipal, se acredite legitimación procesal y se cumpla con el requisito formal de iniciar la acción dentro del plazo previsto (cfr. Secretaría de Demandas Originarias, expte. N° 1935/07, "*Rectificadores Fueguinos S.A. c/ Municipalidad de Ushuaia s/ acción de inconstitucionalidad*").

De la misma manera, toda vez que la presente acción se dirige contra la Municipalidad de Ushuaia, si bien en ejercicio de función materialmente legislativa, la competencia originaria y exclusiva del Superior Tribunal de Justicia también se suscitara en razón de la persona, en función de lo dispuesto en los artículos 1 y 2(b) del Código Contencioso Administrativo.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 316 del CPCCLRM, la presente demanda se interpone dentro del plazo de 30 días hábiles judiciales contados "... desde la fecha en que el precepto impugnado afectare los intereses del accionante ...". En este caso, dicho plazo -que corre en días hábiles- debe ser computado desde el día siguiente a fecha en la cual la Ordenanza fue publicada en el Boletín Oficial Municipal (23 de diciembre de 2009).

[ En síntesis, el Superior Tribunal de Justicia es competente para conocer, en instancia originaria, en la presente causa, dado que (i) se cuestiona la validez de actos de naturaleza legislativa emanados de la Municipalidad (la Ordenanza N° 3637/09 e, indirectamente, el Código de Planeamiento Urbano), contrarios a la Constitución Nacional y local, y (ii) la acción ha sido deducida temporáneamente. ]

**IV**  
**DE LOS ANTECEDENTES DE HECHO EN LOS QUE**  
**SE FUNDA ESTA ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD**



- 3 -

**A.- El trámite iniciado por Patagonia Spirit para dividir su parcela en dos unidades independientes.**

[ Patagonia Spirit es titular de la Parcela 2 AMR del macizo 1000 de la sección J (Nomenclatura catastral: J-1000-2AMR) que consta de 763 hectáreas, ubicada al sur del territorio provincial. Se acompaña copia del título de propiedad y constancia registral como ANEXO III. ]

[ La parcela limita al este con el Parque Nacional Tierra del Fuego, al oeste se encuentra el casco urbano de la ciudad de Ushuaia, hacia el sur se encuentra el Canal de Beagle y hacia el norte la ruta nacional N° 3. ]

[ En el mes de abril de 2007, Patagonia Spirit celebró un contrato de compraventa con el Sr. Alejandro Moyano (en comisión), por el cual se transfería una parte de la parcela mencionada, por un total de 286 hectáreas (las restantes 477 hectáreas quedaban en propiedad de Patagonia Spirit), para conformar dos parcelas absolutamente independientes una de otra. Se adjunta copia del referido instrumento como ANEXO IV. ]

En ese entendimiento, el 12 de julio de 2007, Patagonia Spirit (a través del Agrimensor Horacio Burgos) solicitó la visación de un plano de mensura y división simple de dicha parcela a la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad. Se acompaña copia del expediente administrativo SP N° 7221/08, que culminó con el dictado de la Ordenanza cuestionada, como ANEXO V.

[ En el trámite administrativo, mi representada informó que sobre la parcela de 477 hectáreas de Patagonia Spirit (lindera con el Parque Nacional Tierra del Fuego) no se realizaría ningún tipo de obras por el momento, manteniéndose el terreno en inalteradas condiciones. En cambio, sobre la parcela de 286 hectáreas (más cercana a la ciudad) se informó que el futuro propietario proyectaba urbanizar y construir un hotel, acompañándose un anteproyecto (ver memoria descriptiva y planos de anteproyecto de fs. 30/34 del expediente acompañado como ANEXO V.) ]

El pedido de subdivisión fue solicitado con el requerimiento de que se otorgara el trámite de "excepción" al CPU únicamente respecto de la parcela que Patagonia Spirit se reservaba, puesto que, como allí no se realizaría ningún proyecto, no resultaba posible efectuar las cesiones para calles, espacios verdes o reservas de uso público previstas en dicho Código.

En cambio, mi-representada anticipó que el propietario del lote menor, con el fin de concretar su proyecto de urbanización cedería los espacios que exige el Código de Planeamiento Urbano a la Municipalidad, luego de encontrarse perfeccionada la subdivisión requerida, y una vez que el proyecto fuera presentado y definitivamente aprobado.]

**B.- El Informe de la Dirección de Urbanismo.**



DR. JORGE E. KRISTOFF REYRA  
ABOGADO  
S.T.J. T. del Fuco de N° 087  
C.S.J.N. T° 57 F° 139  
CUIT: N° 20-0855276-5  
Ina. Brutos 190368/2

El 7 de julio de 2009, se <sup>-4-</sup> emitió el Informe DU N° 12/09 (el "Informe"), suscripto por el Director de Urbanismo, Arq. Rodolfo Ordoñez.

[Dada la ausencia de motivación de la Ordenanza cuestionada, los fundamentos de este Informe son relevantes, no sólo porque luego sus conclusiones fueron incorporadas a la Ordenanza, sino porque permiten entender las razones del acto cuya constitucionalidad se cuestiona] (fs. 41/42 del expediente acompañado como ANEXO V).

En primer lugar, en el Informe se señala que, según los artículos IV.1.2 y IV.1.2.2 del CPU, "... sólo se admitirá la subdivisión simple de parcelas sobre macizos que se encuentren conformados como tal, es decir, sobre áreas ya urbanizadas sobre las cuales se han analizado y efectivizado las posibilidades óptimas de resolución de la trama circulatoria... La norma se funda entonces en el principio de evitar las experiencias ya conocidas de loteos sin planificación previa, sobre los cuales una vez realizada la venta de fracciones a terceros es muy difícil construir ciudad ...".

[El Informe parte del supuesto errado de considerar aplicables los artículos IV.1.2 y IV.1.2.2 del CPU a la subdivisión solicitada por Patagonia Spirit, sin mencionar la "excepción" establecida en el inciso a) del artículo IV.1.2.2, que sí resultaba aplicable porque ambas parcelas superan los 2.500 m<sup>2</sup>.

Además, se hacen consideraciones erróneas sobre el espíritu de esas disposiciones, alejadas de la realidad de los hechos, puesto que es difícil imaginar que la pretensión de realizar una división simple de un terreno de 763 hectáreas (en dos partes únicamente) pueda causar inconvenientes futuros en la trama circulatoria urbana o generar problemas de planificación por la proliferación de minifundios (salvo que se espere que en 763 hectáreas viva un único propietario, lo que resulta absurdo).

Más graves aún resultan las definiciones que se realizan en el Informe respecto de la "cesión" para calles y espacios verdes a la Municipalidad.

En este sentido, señala la Dirección de Urbanismo que sólo se podía definir en esa instancia, es decir, frente al proyecto de división simple, "... la cesión correspondiente a espacio verde que deberá localizarse sobre la costa del Canal Beagle, por lo que a criterio de esta Dirección ..., podría contemplarse el resto de las mismas para instancias posteriores, conforme a los proyectos de desarrollo urbano que se tramiten para cada una de las fracciones. No obstante, se considera criterioso condicionar la excepción solicitada, a la cesión de una franja 70.00 m. de ancho sobre la costa (conforme el proyecto de actualización del Código de Planeamiento Urbano que se encuentra actualmente en estudio) en concepto de Reserva Municipal para ser afectada como Espacio Verde y/o calle ..." (el destacado no pertenece al original).



- 5 -

[En primer lugar, sin fundamento jurídico alguno, el Informe recomienda que, a cambio de autorizar la simple división, se ceda a la Municipalidad una franja de 70 metros de ancho (a lo largo de toda la parcela) sobre toda la costa, como "anticipo" de las cesiones que deben hacer los propietarios para calles o espacios verdes.

Es obvio que las cesiones para calles y espacios verdes sólo pueden tener justificación cuando se prevé un proyecto de urbanización, como ocurre con el caso de la parcela menor de 286 hectáreas. Ahora bien, estas cesiones carecen de fundamento cuando no se encuentra previsto ningún proyecto, como sucede en el caso con la parcela mayor. Sin embargo, la Dirección de Urbanismo no efectuó ninguna distinción en este sentido, y recomendó la cesión sobre ambas parcelas.

Cabe recordar que mi representada inició el trámite para la división de la parcela solicitando justamente la excepción al CPU sobre la parcela mayor (477 hectáreas) por no existir proyecto. No obstante, el propietario de la parcela menor sí estaba dispuesto a ceder esos espacios para cumplir con la normativa vigente, como es lógico, pero una vez que el proyecto fuera aprobado.

En cualquier caso, tales cesiones sólo pueden solicitarse válidamente una vez analizado el proyecto de urbanización específico, para poder evaluar y determinar qué porción del terreno es apta para destinar a calles o espacios verdes. Además, de acuerdo al CPU, esas cesiones las sugiere el propietario al presentar el proyecto definitivo, que la Municipalidad se limita a aprobar o rechazar.

En este caso, si bien se manifestó en el expediente la intención de urbanizar una franja de la parcela menor, acompañándose planos de anteproyecto, todavía no se había presentado un proyecto definitivo de urbanización con su correspondiente propuesta de cesión de espacios verdes o calles conforme la normativa urbana vigente. Sin embargo, la Dirección de Urbanismo recomendó directamente la cesión de una franja de 70 metros desde la costa sin fundamento técnico o jurídico alguno, y sin conocer los antecedentes y detalles del proyecto, y en contradicción de sus propios argumentos, toda vez que en el mismo dictamen, unos párrafos antes de recomendar de manera unilateral y arbitraria la cesión, la Dirección de Urbanismo expresa que "... las superficies a ceder de orden comunitario deben responder a una planificación general territorial sobre las áreas afectadas, de modo tal de abarcar áreas de influencia previamente establecidas de acuerdo al destino de las mismas ... Las mismas deben responder instancias de diseño y ser distribuidas conforme el mismo ...", reconociendo ese órgano que previo a determinar las cesiones que prevé el Código de Planeamiento, debe contarse con un proyecto definitivo y aprobado.

[En segundo lugar, la cesión a título gratuito de una franja de 70 metros no se fundamenta en la normativa vigente sino, como surge del propio Informe, en un "proyecto" de actualización del CPU que se encuentra actualmente en estudio. (\*)

DR. JORGE KRISTIAN REYRA  
ABOGADO  
S.T.J. T. del Fueros N° 987  
C.S.J.N. T° 57 F° 139  
CUIT: N° 20-06558215-5  
Ing. Brutos 100368/2

[Es decir, que en lugar de <sup>- 6 -</sup> aplicar el CPU vigente, cuyo artículo IV.1.3.4 prevé restricciones al dominio de los titulares (no "cesiones" gratuitas a la Municipalidad) en toda la costa marítima por un ancho de 50 metros, la Dirección de Urbanismo consideró "criterioso" omitir la aplicación del derecho vigente para fundar su recomendación al Consejo de Planeamiento Urbano en un proyecto (no vigente), con el agravante de transformar una mera restricción al dominio del titular en los primeros 50 metros, en una transferencia de propiedad de una franja de 70 metros.

Como se advierte, el Informe incurre en graves arbitrariedades -luego incorporadas a la Ordenanza-, que afectan gravemente el derecho de propiedad de mi representada de raíz constitucional.

Cabe señalar que este Informe no fue notificado a mi representada, sino que Patagonia Spirit tomó conocimiento de él al pedir vista del expediente administrativo, con posterioridad a tomar conocimiento del dictado la Ordenanza.]

#### **C.- Las conclusiones del Consejo de Planeamiento Urbano y el proyecto de Ordenanza.**

[Lamentablemente, estas ilegítimas e inconstitucionales "recomendaciones" de la Dirección de Urbanismo -ante el pedido de subdivisión de mi representada- fueron consideradas y convalidadas por el Consejo de Planeamiento Urbano en la sesión del 24 de julio de 2009 y reproducidas en el Acta N° 119] (ver: fs. 44 del expediente acompañado como ANEXO V).

[Con estos antecedentes, mediante Nota N° 29/09 del 28 de julio de 2009, el Subsecretario de Gestión Urbana elevó el proyecto de Ordenanza al Intendente, para ser remitido al Concejo Deliberante de Ushuaia] (ver: fs. 50 del expediente acompañado como ANEXO V).

#### **D.- La Ordenanza cuya constitucionalidad se cuestiona.**

[En la sesión ordinaria de fecha 28 de octubre de 2009, el Concejo Deliberante de Ushuaia sancionó la Ordenanza N° 3637/09, que autorizó a mi mandante a dividir la parcela J-1000-2AMR, pero condicionó tal solicitud a la cesión de una franja de 70 metros de ancho (por todo el largo de la parcela) sobre la costa del Canal Beagle en concepto de "espacio verde" (artículo 1° de la Ordenanza).

Asimismo, en su artículo 2°, la Ordenanza dispuso: "... Déjase establecido que en el plano de mensura y en las escrituras traslativas de dominio, deberá consignarse que las cesiones de espacios públicos (reserva fiscal, reserva municipal, calles y el porcentaje restante de espacio verde), deberán ser cedidos ante cualquier instancia de mensura posterior a la que mediante la presente se autoriza, dando cumplimiento, de esta forma, a la normativa establecida para tal fin en la reglamentación de la Ley Nacional de Mensuras y en el Código de Planeamiento Urbano vigente."

- 7 -

Como se desarrollará en el siguiente capítulo, la Ordenanza mencionada constituye, lisa y llanamente, una confiscación de la propiedad de mi mandante, prohibida constitucionalmente, motivo por el cual se solicita a V.E. que así lo declare, anulando la Ordenanza en su totalidad.

Asimismo, bajo el pretexto de constituir una mera regulación urbanística, determinadas disposiciones del CPU configuran un exceso legislativo que viola los límites establecidos en el Código Civil y, de la manera en que han sido interpretadas y aplicadas en el presente caso, configuran una "carta blanca" para que la Municipalidad realice "expropiaciones" sin ley declarativa de la utilidad pública y sin la indemnización previa que exigen los artículos 14, inciso 14, de la Constitución Provincial y 17 de la Constitución Nacional, motivo por el cual se solicita a V.E. que las declare inaplicables al presente caso.

V

## DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA ORDENANZA

### A.- La cesión como condicionante de la subdivisión afecta el derecho de propiedad de Patagonia Spirit.

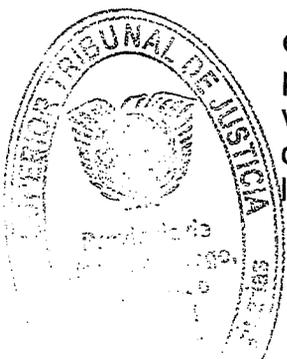
La Ordenanza impugnada es inconstitucional al exigir, como condición para la subdivisión de una parcela de 763 hectáreas, una cesión a título gratuito a la Municipalidad de una franja de 70 metros de ancho desde la costa marítima (a lo largo de todo el terreno, incluidas ambas parcelas).

Tal como lo reconoce el propio Informe de la Dirección de Urbanismo, no existe norma local, incluido el CPU vigente, que autorice semejante despojo. Por el contrario, para pretender validar esa exigencia, la Municipalidad demandada tuvo que fundar su decisión en un "proyecto" de actualización del Código de Planeamiento Urbano que se encuentra actualmente en estudio, es decir, no se encuentra vigente.

De más está decir que, aún si existiera una norma local que sujetara cualquier división de una parcela de las características de la de Patagonia Spirit a una previa "cesión" de parte de ella a título gratuito, nos encontraríamos frente a una expropiación encubierta, sin ley de utilidad pública ni indemnización previa.

Patagonia Spirit no niega las facultades municipales sobre urbanismo, ni la potestad de imponer restricciones al dominio. Tampoco se niegan las facultades municipales para exigir cesiones para calles o espacios verdes en la medida en que exista un proyecto debidamente aprobado para urbanizar.

De hecho, el futuro propietario de la parcela menor está dispuesto a aceptar en el proyecto de urbanización que en el futuro presente, las cesiones que exige el Código de Planeamiento Urbano vigente. La Municipalidad no puede exigir previamente esas cesiones como "anticipo" y con carácter indiscriminado, sin siquiera saber el detalle del proyecto definitivo.



DR. JORGE E. KELLY, REYRA  
 ABOGADO  
 S.T.J. T. del Fuero Nº 007  
 C.S.J.N. T° 57 R° 139  
 CUIT: Nº 20-08580215-5  
 Ing. Brutos 100368/2

- 8 -

[No obstante, no es posible invocar esas facultades urbanísticas para destruir el derecho de propiedad como ha sucedido en el presente caso, al exigir cesiones gratuitas para calles o espacios verdes de terrenos que ni siquiera tienen previsto urbanizarse, como condición para una mera división simple.]

¿Con qué fundamento debe cederse una franja de 70 metros de la parcela de Patagonia Spirit a lo ancho de toda la costa si no se pretende urbanizar?

¿Con qué fundamento deben cederse esos 70 metros de la parcela del futuro propietario cuando no se conoce el proyecto de urbanización en detalle?

¿Qué sucede si luego la Municipalidad no aprueba el proyecto o el nuevo propietario decide no urbanizar?

¿Se le devolverán las tierras?

Todos estos interrogantes son demostrativos de la arbitrariedad de la Ordenanza.

[Toda vez que el derecho de propiedad de Patagonia Spirit incluye la facultad de vender y dividir su parcela de conformidad con las normas vigentes, la exigencia puesta de manifiesto en la Ordenanza de ceder 70 metros como condición para la división –sin norma vigente que funde tal decisión–, vulnera el artículo 14, incisos 13 y 14, de la Constitución Provincial y normas concordantes de la Constitución Nacional (artículos 14 y 17).]

En este sentido, el artículo 14 inciso 13 de la Constitución de la Provincia establece que “... *el Estado garantiza la propiedad y la iniciativa privadas y toda actividad económica lícita, y las armoniza con los derechos individuales, sociales y de la comunidad ...*”.

Por su parte, el inciso 14 garantiza la inviolabilidad de la propiedad al establecer que “... *Ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia judicial fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada sobre la base del justo precio del bien ...*”.

[Ello implica que si el Estado considera que una mera restricción administrativa (como la restricción establecida en el artículo 2639 del Código Civil, que establece que los propietarios ribereños no pueden construir en los primeros 35 metros, o la contenida en el propio artículo IV.1.3.4 del CPU local –en un claro exceso legislativo que luego desarrollaremos– para los propietarios sobre los primeros 50 metros de la costa marítima –restricciones administrativas sin indemnización–, pero no por ello dejan de ser propietarios) no alcanza para satisfacer el interés público, en esos casos la Constitución le impone acudir a un instituto específico: la expropiación.]



- 9 -

De lo contrario, la "mera restricción" se transforma, lisa y llanamente, en una confiscación prohibida por la Constitución Provincial y normas concordantes de la Constitución Nacional. (cfr. Villegas Basavilbaso, Benjamín, *Derecho Administrativo*, T. VI, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1956, pp. 54 y ss.)

Así lo ha ratificado calificada doctrina, al sostener que "... *la planificación urbanística no puede, en la Argentina, consagrar una nueva concepción sobre el derecho de propiedad ... por la sencilla razón que nuestro ordenamiento jurídico constitucional recoge e incorpora una determinada concepción constitucional que las leyes no pueden alterar (artículo 28 CN)...*" (Cassagne, Juan Carlos, "*Principios de la legislación urbanística*", La Ley 1986-B-1041, pp. 1046 y 1047).

Ello obedece a que el interés público no es título suficiente para autorizar el apoderamiento gratuito de la propiedad ajena, en todo o en parte, y es por esa razón que todo agravio a la propiedad privada para satisfacer una exigencia de interés general debe ser previamente resarcido. Ése es el límite que exige la convivencia pacífica en un Estado de Derecho. Por ello se ha expresado que una expropiación sin indemnización no es otra cosa que una confiscación. (Marienhoff, Miguel S., *Tratado de derecho administrativo*, T. IV, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1973, pp. 130 a 139 y 233).

En suma, lejos de imponer una mera restricción al dominio, al exigir la cesión parcial de propiedad sin ley que declare la utilidad pública ni indemnización previa, la Ordenanza suprime el derecho de propiedad de Patagonia Spirit en una porción sustancial de su parcela, que es justamente la económicamente más valiosa y no responde a los fines tenidos en cuenta por el CPU al exigir estas cesiones. Una franja de 70 metros de ancho por el largo de toda la parcela no parece servir al propósito de realizar apertura de calles, instalación de comisarías, espacios verdes, plazas, salas de auxilios, etc.

En el caso, esta "cesión gratuita" es un condicionante ilegítimo al derecho de subdividir. Ello constituye, por cierto, una flagrante vulneración del derecho de propiedad expresamente consagrado en la Constitución de la Provincia.

### **B.- La irrazonabilidad de la Ordenanza.**

La Ordenanza incluso se aparta de la normativa local vigente, en tanto el CPU únicamente prevé "restricciones al dominio" de los propietarios linderos a la costa marítima por un ancho de 50 metros (artículo IV.1.3.4), pero en modo alguno impone "cesiones" gratuitas a la Municipalidad en caso de subdivisión para esos terrenos.

Por lo tanto, en lugar de aplicar el CPU, se ha aplicado el criterio arbitrario de un funcionario de la Dirección de Urbanismo basado en un proyecto de norma que está bajo estudio. Esto es inadmisibles a la luz del principio de legalidad que rige en el Estado de Derecho.

La cesión gratuita a la Municipalidad de una franja de 70 metros de terreno por todo el largo de la parcela que se pretende



- 10 -

subdividir importa, como hemos demostrado, una expropiación "encubierta" o, si se prefiere, una confiscación de la propiedad de mi mandante, toda vez que se lo priva de su propiedad sin cumplir con las condiciones que exige la Constitución de la Provincia.

No se trata, por el contrario, de una mera restricción administrativa. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha definido a las meras restricciones administrativas como aquellas que sólo consisten en la fijación de límites al ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad y que, por ello, no dan lugar, en principio, a un derecho indemnizatorio. En cambio, se excluyen de esta categoría, aquellos actos por los cuales se priva a un tercero de su propiedad o se la lesiona en sus atributos esenciales (CSJN, "Juillerat", Fallos 308:2461).

Con las restricciones administrativas, el propietario nunca deja de tener el derecho real de dominio sobre su fracción de terreno. Justamente esa es la razón por la cual las meras restricciones administrativas a la propiedad no son indemnizables: porque imponen una restricción al uso o un límite al ejercicio ordinario del derecho de propiedad pero no importan su aniquilamiento.

En efecto, "... no hay avance, lesión ni deterioro alguno a este derecho; no hay desmembramiento de éste ... limitar no es cercenar ..." (Marienhoff, Miguel S., *Tratado de derecho administrativo*, T. IV, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1973, pp. 46 y ss. En igual sentido, Villegas Basavilbaso, Benjamín, *Derecho Administrativo*, T. VI, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1956, pp. 65 a 71).

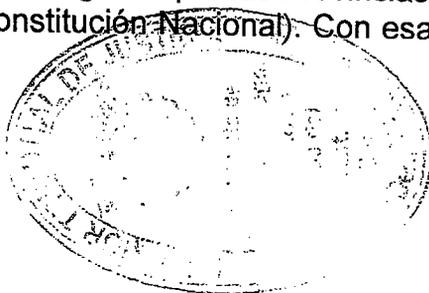
En función de lo expuesto, es forzoso concluir que no nos encontramos ante una norma que "define el contenido" del derecho de propiedad; la imposición de un uso específico que deba dársele al suelo; la restricción a la altura de los inmuebles o la asignación de zonas para diversas clases de edificaciones. Por el contrario, la cesión de una porción de la propiedad de mi mandante importa la extinción del derecho real de dominio sobre esa fracción.

#### IV DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

##### A.- La restricción prevista en el CPU al dominio sobre la costa marítima es inconstitucional y no debe ser aplicada como limitación para dividir la parcela

La restricción establecida en el artículo IV.1.3.4 del CPU, en tanto establece que "No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa", es inconstitucional en tanto constituye una flagrante violación al principio de supremacía establecido en el artículo 31 de la Constitución Nacional.

En efecto, la materia sobre la que la Municipalidad ha legislado, estableciendo una limitación al derecho de propiedad, se encuentra comprendida entre aquellas delegadas por las Provincias a la Nación (artículo 75, inciso 12 de la Constitución Nacional). Con esa de-



- 11 -  
 legación, las Provincias -y, por extensión las Municipalidades- han admitido la prevalencia de las normas nacionales y la limitación de no dictar normas contrarias a ellas.

[Patagonia Spirit tiene el dominio de la parcela, con todas las facultades previstas en los artículos 2506 y siguientes del Código Civil. Las restricciones al dominio también se encuentran legisladas en el Código Civil, tal como lo disponen los artículos 2611 y siguientes.]

En este sentido, el artículo 2340, inciso 4º, del Código Civil establece el dominio público de las playas de los mares, definiéndolas como "... la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias ...". Sin embargo, no se establece restricción administrativa alguna al dominio en las superficies contiguas como, por ejemplo, una prohibición para subdividir una parcela.

Por lo tanto, los propietarios limítrofes con el mar no deben soportar sobre sus tierras restricción alguna. Así lo ha reconocido prestigiosa doctrina con fundamento en la normativa del Código Civil al sostener que "... las heredades linderas con el mar están libres de cualquier gravamen, restricción o servidumbre ..." (Marienhoff, Miguel S., "Régimen y legislación de las aguas públicas y privadas", Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1939, p. 211).

En esas condiciones, cualquier restricción como la que pretenden las autoridades municipales en función del CPU resulta inconstitucional por resultar contraria al artículo 2340 inciso 4º del Código Civil, que no establece restricción alguna al dominio más allá del espacio correspondiente a las playas de los mares, que son de dominio público.

[Por otra parte, el artículo 2639 del Código Civil, que regula el camino de sirga, resulta exclusivamente aplicable a los linderos de ríos o canales que sirven de comunicación, sobre los que sí pesa la restricción que exige dejar una calle o camino público de 35 metros de ancho, no pudiendo en ese espacio hacer construcciones, reparar las existentes ni deteriorar el terreno.]

Aún en el hipotético caso en que se considere aplicable el artículo 2639 referido, el CPU también resultaría inconstitucional, en tanto la norma local pretende ampliar la restricción de 35 metros establecida en el Código Civil, a 50 metros. A ello se suma que el Código Civil no impide en modo alguno la subdivisión de las parcelas, lo que sí pretende imponer el CPU en abierta contradicción con la legislación nacional.

En un reciente pronunciamiento, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha declarado la inconstitucionalidad de normas provinciales que se superponen y exceden la legislación civil, impidiendo que la Provincia de Neuquén avance ilegítimamente sobre el derecho real de dominio de los propietarios ribereños.



DR. JORGE RAFAEL REYRA  
 ABOGADO  
 S.T.J. T. del Fuego, Nº 607  
 C.S.J.N. Tº 57 Fº 130  
 CUIT: Nº 20-C8586219-9  
 400268/2

Se trata del caso "Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza", sentencia del 4 de agosto de 2009, cuya copia se acompaña como ANEXO VI (ver considerandos 15 a 24). En dicho precedente, el Alto Tribunal sostuvo:

*"... El alcance de la disposición [local] permite afirmar, tal como se desarrollará seguidamente, que desconoce lisa y llanamente las previsiones contenidas en el artículo 2639 del Código Civil, en cuanto establece presupuestos no contemplados en la normativa de fondo, y afecta la plenitud del derecho real de dominio de la actora, convirtiendo la supuesta restricción impuesta por ley en una expropiación encubierta. ..."* (considerando 15).

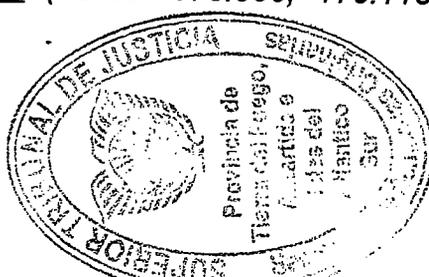
*"... La confrontación de la disposición local con la nacional, permite afirmar que aquélla la excede totalmente ya que deja de lado los presupuestos que justifican la existencia de la norma de fondo. ..."* (considerando 16).

*"... si bien es indiscutible que los estados provinciales han conservado las facultades atinentes a la determinación de los fines de interés público que justifican la sanción de sus leyes (artículos 121, 122 y 124 de la Constitución Nacional), y que las restricciones que se imponen al dominio privado sólo en base a ese interés general son regidas por el derecho administrativo (artículo 2611 del Código Civil), también lo es que las provincias, bajo la invocación del ejercicio de esas facultades, no pueden alterar la esencia de los institutos regulados por los códigos de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalizan ..."* (Considerando 19).

*"... Que el derecho de propiedad, la regulación del dominio, no es un instituto propio del derecho público local, sino un derecho tan general que ha justificado su regulación desde la Nación mediante la atribución que al efecto le fue conferida al legislador nacional por medio del artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional. ..."* (considerando 20).

*"... Que al haber atribuido a la Nación la facultad de dictar el Código Civil, los estados locales han admitido la prevalencia de las leyes del Congreso y la necesaria limitación de no dictar normas que las contradigan (Fallos: 176:115; 226:727; 235:571; 275:254; 311:1795; 320:1344) ..."* (considerando 21).

*"... Que de tal manera no puede ser convalidada la norma local frente a la regulación de la propiedad que instituye el Código Civil, ya que las provincias carecen de facultades para establecer normas que se aparten de la referida legislación (Fallos: 175:300; 176:115;*



- 13 -  
193:157; 203:274; 284:319; 285:209; 320:1344;  
326:3899) ..." (considerando 23).

En función de lo expuesto, mi representada solicita simplemente a V.E. que aplique en este caso los criterios expuestos en la reciente sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en virtud de la similitud de temas debatidos y en aras de la economía procesal.

Nótese además que, en el precedente "Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza", se trataba de un caso de mucha menor gravedad, puesto que la restricción al dominio sólo surgía de la finalidad de la restricción y no de la restricción en sí misma, como sucede en este caso.

**B.- La obligación de ceder terrenos para "calles" y "espacios verdes" prevista en el CPU sólo puede ser cumplida respecto de la parcela menor y únicamente luego de ser aprobado el proyecto de urbanización definitivo.**

[ Bajo ningún punto de vista puede entenderse que la obligación establecida en el artículo IV.1.4 del CPU de ceder a la Municipalidad superficies a título gratuito resulta aplicable a toda la parcela cuya subdivisión solicitó Patagonia Spirit.

Por el contrario, tal obligación únicamente podría ser exigida respecto de la parcela menor –en tanto sólo en ella se pretende llevar a cabo el proyecto de urbanización- y, aún en este último caso, la cesión tiene que ser propuesta por la persona que pretenda urbanizar, y se encuentra sujeta a la condición previa de presentación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización. En el presente caso, tal como se expuso arriba, sólo se ha puesto en conocimiento de la Municipalidad un simple anteproyecto, para una franja de la parcela menor.]

Patagonia Spirit ha puesto de manifiesto que sobre la parcela mayor no se efectuará proyecto alguno, de modo tal que no corresponde ninguna cesión para calles o espacios verdes.

En lo que respecta al lote menor, no puede admitirse la exigencia "a priori" de la cesión gratuita de una porción de la parcela sobre la base de un mero anteproyecto como el presentado en las actuaciones administrativas que da cuenta únicamente de la intención de llevar a cabo un proyecto de urbanización, pero de donde no surgen sus términos y características específicas que permitan determinar en forma razonable qué y cuál superficie deberá ser cedida para calles, espacios verdes de uso público, recreativo y deportivo de conformidad con los términos del CPU.

[ Por lo demás, no corresponde a la Municipalidad disponer unilateralmente qué áreas deben ser cedidas. Por el contrario, y como se desprende con claridad del artículo IV.1.4.1 del CPU, es el proyectista quien "... realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder ...", debiendo luego la Municipalidad aceptar la cesión me-



DR. JORGE KRISTIAN REYRA  
ABOGADO  
S.T.J. T. del Fuego, Nº 007  
C.S.J.N. Tº 57 Fº 1º 9º  
CUIT: Nº 20-6556215-5

- 14 -  
 [diante la aprobación del plano de mensura correspondiente  
 (artículo IV.1.4.4) o rechazarla.]

Una interpretación del CPU contraria a la aquí ex-  
 puesta resulta arbitraria y absolutamente contraria a la legislación vi-  
 gente. En este sentido, la lectura de la norma local aplicable efectuada  
 por las autoridades municipales constituye un despojo arbitrario de la  
 propiedad de mi mandante, contrario a las normas constitucionales pro-  
 vinciales y nacionales de jerarquía claramente superior.

A todo evento, Patagonia Spirit destaca que el pe-  
 dido de excepción al CPU oportunamente formulado en sede adminis-  
 trativa resulta coherente con lo peticionado en esta acción. En efecto, el  
 objeto de aquella solicitud fue que no se exigiera la cesión prevista en el  
 CPU respecto de la parcela mayor (por no proyectarse la realización de  
 obras en ella), limitándose únicamente a la parcela menor una vez que  
 se aprobara el proyecto respectivo.

En este sentido, [el pedido de declaración de in-  
 constitucionalidad del CPU que aquí se solicita no se contradice con lo  
 oportunamente solicitado a las autoridades municipales. Por el contra-  
 rio, la solicitud de inconstitucionalidad se fundamenta en la clara arbitra-  
 riedad con la que los funcionarios municipales han interpretado y apli-  
 cado estas normas, violando los derechos de propiedad de Patagonia  
 Spirit.]

## VII DE LA ADMISIBILIDAD DE LA ACCION DE INCONSTITUCIONALI- DAD

La acción de inconstitucionalidad ha sido incorpo-  
 rada en el ordenamiento ritual provincial por los artículos 315 a 319 del  
 CPCCLRM.

En la medida que la cuestión no tenga un carácter  
 simplemente consultivo ni importe una indagación meramente especula-  
 tiva, sino que responda a un caso y busque prever los efectos de un  
 acto en ciernes —al que se atribuye inconstitucionalidad— esta acción  
 constituye un medio apto para intentar que se eviten los perjuicios que  
 sin duda generará la aplicación de la Ordenanza y del CPU a la división  
 de la parcela pretendida por mi mandante.

= "LOS TIAZALITOS" (DISEÑO)

Conforme lo dispuesto por el Código de rito pro-  
 vincial y la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia, la acción de  
 inconstitucionalidad participa de las mismas características de toda ac-  
 ción meramente declarativa, sólo que tiene como objeto el control de  
 constitucionalidad de normas de alcance general.

Para que una acción de esa naturaleza resulte  
 procedente, se requiere que:

(i) la actividad cuestionada afecte un interés legí-  
 timo en un grado que sea lo suficientemente directo;



- 15 -

(ii) la acción se dirija a determinar la adecuación o inadecuación de una norma de rango inferior a la ley fundamental; y

(iii) que concorra un estado de incertidumbre actual sobre la existencia, alcance y modalidad de una relación jurídica (Superior Tribunal de Justicia de Tierra del Fuego, Secretaría de Demandas Originarias, "Lechman Servicios Portuarios c. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico sur s/ acción de inconstitucionalidad y acción de amparo", sentencia del 27 de septiembre de 1995; "Del Valle, Jorge c. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur", sentencia del 17 de diciembre de 1996, La Ley 1998-A, 65).

#### **A.- El interés directo afectado**

Como V.E. podrá concluir a partir de la relación de los hechos y el derecho presentado, tanto la Ordenanza como las disposiciones del CPU cuestionadas afectan en forma directa e inmediata el derecho de propiedad de Patagonia Spirit.

V.E. tiene dicho que "... es requisito indispensable que quien accione sea el titular de los intereses o derechos que se ven afectados por el precepto recurrido; presuntamente írrito a la Constitución ..." (Superior Tribunal de Justicia de Tierra del Fuego, Secretaría de Demandas Originarias, "Del Valle, Jorge c. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur", sentencia del 17 de diciembre de 1996, La Ley 1998-A, 65).

En este caso, esa afectación se verifica dado que, a través de la Ordenanza, se pretende "expropiar" una franja de 70 metros del terreno de mi mandante, sin indemnización ni ley previas, lo cual se traduce, como hemos expuesto, en una confiscación inconstitucional que vulnera directamente el derecho de propiedad de Patagonia Spirit.

Por lo tanto, mi mandante tiene un interés jurídico suficiente para iniciar la presente acción, en tanto es la destinataria directa de la norma y es un indudable sujeto pasivo de las consecuencias previstas por la Ordenanza.

Asimismo, Patagonia Spirit tiene interés directo en obtener la declaración de inconstitucionalidad de las normas del CPU cuestionadas, puesto que, de lo contrario, no podrá dividir su parcela, sea porque parte de ella ocupa la costa marítima (artículo IV.1.3.4 del CPU) o sea porque se imponen cesiones de terrenos para calles y espacios verdes cuando no se tiene previsto urbanizar (caso de la parcela mayor) o aún no se encuentra aprobado el proyecto definitivo (caso de la parcela menor).

**B.- La acción se dirige a determinar la inadecuación de una norma de rango inferior a la Carta Magna provincial**



DR. JORGE E. KRUGER DE MEYRA  
 ABOGADO  
 S.T.J. T. del Fuego Nº 807  
 C.S.J.N. Tº 37 Fº 139  
 CUIT: Nº 20-08886215-5

- 16 -

La acción persigue como objeto la declaración de que, tanto la Ordenanza como las disposiciones del CPU, en su parte pertinente, vulneran el derecho de propiedad de mi mandante, reconocido por los artículos 14 incisos 13 y 14 de la Constitución Provincial.

Como se ha expuesto precedentemente, el carácter inviolable de la propiedad impide al Estado privar a los ciudadanos de las cosas bajo su dominio, salvo en casos de utilidad pública declarada por una ley y previo otorgamiento de la correspondiente indemnización. En este caso, el incumplimiento de tales condiciones es evidente respecto de la Ordenanza.

Respecto del artículo IV.1.3.4 del CPU, la inconstitucionalidad es palmaria, al dictar la Municipalidad regulaciones que implican "legislar" sobre una materia delegada por la Provincia a la Nación, que ha ejercido tal facultad al dictar el Código Civil.

El artículo IV.1.3.4 del CPU es un claro "exceso" legislativo contrario al artículo 2340, inciso 4º, del Código Civil, que establece el dominio público de las playas de los mares, pero no establece restricciones administrativas (por ejemplo, imposibilidad de subdividir) fuera de la "... extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias ...".

Aún si se considerara aplicable al caso el artículo 2639 del Código Civil, el resultado sería el mismo, porque el CPU ha implicado un exceso legislativo, al establecer una restricción administrativa sobre 50 metros con prohibición de subdividir, cuando el Código Civil establece una restricción por sólo 35 metros sin prohibición de subdividir.

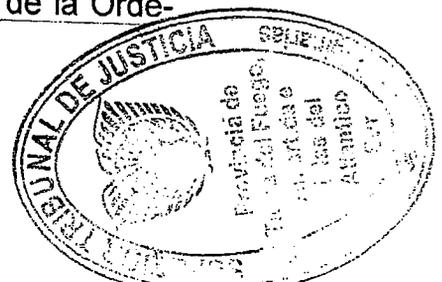
De esta forma, el artículo IV.1.3.4 del CPU viola el principio de jerarquía normativa contenido en el artículo 31 de la Constitución Nacional, que coloca a las leyes nacionales por encima de las locales (o municipales) en caso de conflicto.

Finalmente, resulta inconstitucional el artículo IV.1.4 del CPU en la medida en que la Municipalidad pretenda imponer, a través de él, cesiones para "calles" y "espacios verdes" sobre terrenos que no tienen previsto un proyecto de urbanización o, incluso, si teniendo dicho proyecto, éste no se encuentra presentado ni aprobado.

### **C.- Existe un estado de incertidumbre actual**

La presente acción procura preservar los derechos de Patagonia Spirit ante la aplicación de la Ordenanza por parte de la Municipalidad con motivo de la subdivisión del terreno, la que resultará en una ilegítima limitación del derecho de propiedad de mi representada.

Patagonia Spirit ostenta un interés jurídico concreto, actual y suficiente que requiere la rápida intervención jurisdiccional con el fin de obtener la declaración de inconstitucionalidad de la Orde-



- 17 -  
nanza (para permitir la división de la parcela sin "cesión gratuita" a la Municipalidad) y de los artículos IV.1.3.4 y IV.1.4 del CPU (en el primer caso, contrario a la legislación nacional vigente y, en el segundo, por arbitraria aplicación de la Municipalidad al exigir cesiones anticipadas cuando no corresponde).

Por lo demás, el conflicto planteado no importa una indagación meramente especulativa, sino que constituye una causa –en los términos requeridos por el artículo 157, inciso 1º, de la Constitución Provincial– mediante la cual se busca precaver los efectos de un apartamiento intempestivo e ilegítimo de la Constitución de la Provincia y de la Constitución Nacional.

Desde esta perspectiva, se configura entre Patagonia Spirit y la Municipalidad una controversia actual sobre una cuestión concreta que requiere de la intervención de V.E.

En efecto, mi mandante tiene una parcela que pretende subdividir en la jurisdicción de la Municipalidad. Adviértase que de no cumplirse la condición que impone la Ordenanza, mi mandante vería seriamente cercenado su derecho de propiedad, dado que en cuanto pretenda inscribir la subdivisión, deberá entregar compulsivamente a la Municipalidad una parte del terreno "en forma gratuita".

Además, el CPU –en evidente exceso legislativo– prohíbe subdividir en 50 metros sobre costa marítima, cuando la legislación nacional no lo prohíbe y, además, pretende ser aplicado incorrectamente por la Municipalidad, para exigir cesiones para calles y espacios públicos indiscriminadamente, cuando no hay proyecto de urbanización definitivo que se encuentre aprobado.

#### **D.- Ausencia de otro medio legal idóneo**

Si bien los artículos 315 a 318 del CPCCLRM no lo mencionan como requisito específico, es del caso destacar que fuera de esta acción de inconstitucionalidad, no existe otro medio legal idóneo que permita evitar los perjuicios que se denuncian en el presente escrito.

En el presente caso, no es idónea la vía administrativa –ni corresponde exigir su agotamiento– por varias razones. En primer lugar, se cuestiona la constitucionalidad de actos de carácter legislativo (CSJN, "Promenade SRL c/ Municipalidad de San Isidro", Fallos: 312:1394) asimilables a las leyes en sentido formal y material, es decir, el ejercicio de facultades materialmente legislativas por parte de la Municipalidad (no administrativas).

En efecto, el artículo 315 del CPCCLRM expresamente incluye, entre los actos legislativos que pueden impugnarse directamente ante el Superior Tribunal de Justicia, a las ordenanzas municipales. No existe "vía administrativa" para cuestionar "actos legislativos". Tanto es así que los trámites y recursos de la Ley Nº 141 de Procedimiento Administrativo sólo se encuentran previstos para la impugnación de la "actividad administrativa" (artículo 1º).



DR. JORGE R. REYRA

ABOGADO

S.T.J. T. del Fuero Nº 007

C.S.J.N. Tº 57 Nº 135

CUIT: Nº 20-65389215-5

Insc. Rº 1003892

- 18 -

En segundo lugar, la declaración de inconstitucionalidad de la Ordenanza y de las disposiciones del CPU no puede ser efectuada por la propia Municipalidad (Comadira, Julio R., "La posición de la Administración Pública ante la Ley Inconstitucional", RDA, N° 1, Depalma, Buenos Aires, 1989, p. 151), con lo que cualquier reclamo administrativo implicaría un ritualismo inútil derivado de tal imposibilidad.

Por último, la existencia de otras vías judiciales no excluye la acción de inconstitucionalidad. Esas vías deben ser idóneas. Declarar la inadmisibilidad de una acción de inconstitucionalidad por la mera existencia de una vía alternativa implicaría tanto como derogar los artículos 315 y ss. del CPCCLRM así como el artículo 157, inciso 1º, de la Constitución de la Provincia, puesto que siempre existiría una opción distinta o un medio alternativo.

En función de ello, mi representada entiende que la acción de inconstitucionalidad es la única vía idónea para evitar los perjuicios que se denuncian.

### **VIII DE LA PRUEBA**

Ofrezco las siguientes medidas de prueba:

#### **DOCUMENTAL:**

Con el objeto de acreditar los extremos que condicionan la admisibilidad y procedencia de la presente acción de inconstitucionalidad, acompaño en copia simple la prueba documental que detallo a continuación:

ANEXO I: Poder general para asuntos judiciales otorgado por Patagonia Spirit;

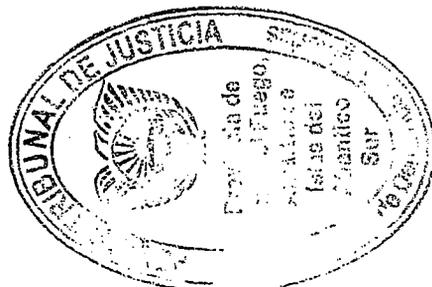
ANEXO II: Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia de fecha 23 de diciembre de 2009 – Año XIX N° 019/09 en el que se publicó la Ordenanza N° 3637/09 del 28 de octubre de 2009, promulgada por Decreto Municipal N° 1344/09;

ANEXO III: Título de propiedad de la Parcela 2 AMR del macizo 1000 de la sección J (Nomenclatura catastral: J-1000-2AMR) de la ciudad de Ushuaia;

ANEXO IV: Contrato de compraventa celebrado entre Patagonia Spirit y el Sr. Alejandro Moyano (en comisión);

ANEXO V: Expediente administrativo SP N° 7221/08;

ANEXO VI: Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación del 4 de agosto de 2009, *in re* "Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza".



- 19 -  
Se deja constancia que en los próximos días se acompañará a autos copia autenticada de los Anexos III y IV.

#### **INFORMATIVA SUPLETORIA:**

Específicamente en el caso de impugnación o desconocimiento del título de propiedad, solicito se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Tierra del Fuego, a fin de que remita Informe de Dominio de la Parcela 2 AMR del macizo 1000 de la sección J (Nomenclatura catastral: J-1000-2AMR) de la ciudad de Ushuaia.

#### **DOCUMENTACION EN PODER DE LA DEMANDADA:**

Se libre oficio intimando a la Municipalidad de Ushuaia a que remita bajo apercibimiento de ley:

a) Original del Expediente administrativo SP N° 7221/08, bajo apercibimiento de ley.

b) Copia autenticada de la Ordenanza N° 3637/09 del 28 de octubre de 2009 dictada por el Concejo Deliberante de Ushuaia;

c) Copia autenticada del Decreto Municipal N° 1344/09.

#### **IX CASO FEDERAL**

Para el hipotético e improbable caso que V.E. declare inadmisibile o improcedente la presente acción de inconstitucionalidad, dejo planteada la reserva de caso federal para acudir a la Corte Suprema de Justicia de la Nación por la vía prevista en el artículo 14 de la Ley 48, en tanto una resolución en tal sentido resultaría violatoria del derecho de propiedad, el principio de legalidad y la garantía de razonabilidad consagrados en los artículos 14, 17, 19 y 28 de la Constitución Nacional.

#### **X DEL DERECHO**

Fundo el derecho que asiste a mi representada en los artículos 14, 16, 17, 18, 31, 75, incisos 12, 13 y 14, de la Constitución Nacional, en los artículos 13, 14, incisos 13 y 14, y 50 de la Constitución Provincial y normas complementarias, jurisprudencia y doctrina mencionadas a lo largo de esta presentación.

#### **XI DE LAS AUTORIZACIONES CONFERIDAS**

Autorizo a **DARIO ALBERTO PERINI** a tomar vista de las presentes actuaciones, retirar copias, efectuar diligencias y, en caso de ausencia del expediente, a dejar nota de estilo y realizar cual-



quier otro trámite conducente a la compulsión de <sup>- 20 -</sup> las presentes actuaciones y la mejor defensa de los derechos de mi mandante.

**XII**  
**PETITORIO**

Por todo lo expuesto, a V.E. respetuosamente solicito:

- 1) Me tenga por presentado, por parte a mérito del poder acompañado, por denunciado el domicilio legal y por constituido el procesal;
- 2) Tenga por deducida la presente acción de inconstitucionalidad;
- 3) Tenga por presentada la prueba documental acompañada y por efectuada la reserva expuesta en el Capítulo VIII, DOCUMENTAL, último párrafo;
- 4) Declare que la presente causa corresponde a su competencia originaria y confiera traslado de la acción deducida a la Municipalidad de Ushuaia, por el término y bajo el apercibimiento de ley;
- 5) Tenga presente la reserva del caso federal;
- 6) Tenga presentes las autorizaciones conferidas;
- 7) Oportunamente dicte sentencia, declarando la inconstitucionalidad de la Ordenanza N° 3637/09 y la inconstitucionalidad e inaplicabilidad respecto de Patagonia Spirit de los artículos IV.1.3.4 y IV.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de Ushuaia y toda otra norma y/o acto complementario o de ejecución de aquélla que se dicte encontrándose en trámite el presente proceso, con expresa imposición de costas a la demandada.
- 8) Tenga por presentado el Bono Derecho Fijo previsto por el artículo 64 F de la Ley Provincial 607.
- 9) Tenga por oblada la Tasa de Justicia –por monto indeterminado– correspondiente a las presentes actuaciones.

Proveer de conformidad,  
**SERA JUSTICIA.**

DR. JORGE A. ACCIARI J. REYRA  
ABOGADO  
S.T.J. T. del Fuero N° 007  
C.S.J.N. T° 17 F° 139  
CUIT: N° 20-00586215-6  
Ing. Brutos 100368/2

