



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



RESOLUCIÓN N°08/2024

VISTO:

El recurso de reconsideración con jerárquico en subsidio interpuesto por las Sras. María Constanza Abril, Francisca Abril y Jimena Abril con fecha 01 de febrero de 2.024, en contra de la Resolución 04/2024, en expediente administrativo **“ABRIL MARIA CONSTANZA Y OTROS S/ FRACCIONAMIENTO” LETRA A n°01/24.-**

Y CONSIDERANDO:

Que con fecha 01 de febrero de dos mil veinticuatro, las Sras. María Constanza Abril, Francisca Abril y Jimena Abril interponen recurso de reconsideración con jerárquico en subsidio en contra de la Resolución N° 04/2024, manifestando: (SIC) *“a recurrir a impugnar la Resolución recaída en el Expte. administrativo ABRIL MARIA CONSTANZA Y OTROS SOBRE FRACCION LETRA A NRO. 01/24 en mérito a lo dispuesto en la parte resolutive y por el cual se limita el uso de suelo, implicando ello un desmedro en el derecho de propiedad y disposición que sobre los bienes adquirido tenemos. Nuestro agravio se fundamenta en que la subdivisión de los lotes detallados en el resuelto devienen de la petición efectuada a la Provincia de Córdoba para que sobre un lote original ubicado en zona rural se efectuara la división del mismo respetando las normativas y disposiciones vigentes . Como lo tengo i dicho y asi lo probamos, la comuna de las Calles al momento de operarse la aprobación por parte de la Dirección de Catastro Provincial carecía de facultad alguna que impusiera lo que hoy la comuna pretende articular. Dicho trámite fue cumplimentado de conformidad a lo establecido en el Capítulo 4 de Resolución 1/2015 de la Dirección General de Trabajo y de conformidad a las leyes Provinciales 4146 y 8548 habiendo ajustado su cometido a dicha normativa para su aprobación intervino la Secretaria de Agricultura la Dirección Nacional de Vialidad y la Administración Provincial de Recursos Hídricos y por supuesto la dirección de Catastro con fecha 08/09/2023 aprobó y protocolizo el mencionado plan , no estableciendo limitación alguna en*



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



el uso de suelo y reconociendo la validez del trámite efectuado .Adjuntamos una cronología de los trámites efectuados por la ex titular dominial Maria del Carmen Cachero DNI-10.502.498, para lograr la aprobación del tramite de subdivisión confeccionado por el Ingeniero Jose Velez. Cronología de trámites tendientes a la aprobación de la Subdivisión: Con fecha 14-11-22 resultó visado el plano de Mensura y Subdivisión, en el Colegio Profesional de Ingenieros Civiles. Con fecha 14-11-22 se inicia trámite de visado del plano en la División de Fraccionamientos Rurales de la Secretaria de Agricultura, donde con fecha 24-11-22 se nos informa que si bien se trata de terrenos rurales, dicha Secretaria no tiene competencia debido a que los lotes resultantes de la subdivisión no son destinados a explotación agrícola o ganadera, sino vivienda. Con fecha 01-12-22 el plano es visado por la Dirección Provincial de Vialidad, allí se indica que los lotes colindan con Camino Público, por estar en zona rural de la provincia, fuera de cualquier radio urbano, lo cual hubiera implicado denominar al camino como Calle Pública. Con fecha 19.01-23 el plano fue visado en la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI). por colindar con un curso de agua. Con fecha 22-03-23, con todos los elementos nombrados, más las restantes exigencias, se inicia el trámite digital en la Dirección General de Catastro, generándose el Expte.: 0033-138359/2023, con fecha 27-03-23. Con fecha 08.09-23 el plano es visado y protocolizado con lo cual se da por terminada la subdivisión, resultando 8 lotes destinados a vivienda, más un lote destinado a Pasillo de Uso Común, para permitir el acceso a los lotes internos desde el Camino Público. A partir de ese momento cada lote cuenta con Nomenclatura Rural, Número de Cuenta y Matrícula, los tres elementos que conforman un título perfecto. Con fecha 04-10-23 se aprueba la Ley 10916, que amplía enormemente el Radio Comunal de la Localidad de Las Calles, la que recién es promulgada mediante decreto N° 1820 del 16-11-23, y publicada en el Boletín Oficial con fecha 17-11- 23. Antes de esta ampliación la propiedad subdividida se ubicaba totalmente fuera del antiguo radio comunal establecido por Ley 2450 del año 1990. Recién la comuna amplía su ejido municipal con fecha 04/10/2023



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



mediante la aprobación de la ley pcial 10916 cuya promulgación se efectuó mediante decreto 1820 del 16/11/2023 publicada en el boletín oficial con fecha

17/11/2023 . Es en esta última fecha donde la comuna puede y debe ejercer sus derechos de fiscalización y control no desde antes ya que se trataba de bienes sometidos a la Jurisdicción pcial como zona rural. Por todo lo expuesto en tiempo y forma planteamos el recurso de reconsideración-apelación jerárquico en subsidio y la reserva del caso Federal solicitando la revocación de la medida con las prevenciones de ley. “

Que la Resolución N°004/2024 dispuso **“ARTICULO 1: ORDENAR LA INSCRIPCIÓN** en la Tasa Por Servicio a La Propiedad de los inmuebles identificados con número 477455-314120, 477415-314170, 477370-314220, 477330-314265, 477280-314310, 477280-314130, 477080-313970 y 477050-314160, **NOTIFICANDO** a las administradas que los inmuebles que no cumplan con la superficie mínima de fraccionamiento para la zona carecen de factibilidad de uso de suelo.- **ARTICULO 2: SANCIONAR** con Multa de SEISCIENTAS UNIDADES DE MULTA (600 UM), a los Sres. Aldo Alberto Abril y María del Carmen Cachero, solidariamente, por infracción al art. 34 de la resolución 08/22, y conforme el art. 2.3.1.1. de la resolución 17/17, determinadas según el art. 2 de res. 17/17, pagaderas en el término de 10 días de notificada la presente resolución, con descuento del 50% por pago voluntario en término.- **ARTÍCULO 3: DISPONER** que hasta tanto no se realice la unificación parcelaria a los efectos de cumplimentar con los requerimientos de la zona 2E, no se autorizarán usos de suelo urbano, residencial y/o habitacional.- **ARTICULO 4: PROTOCOLICÉSE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL, CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-**

Que dicha resolución se fundamenta en que conforme las constancias obrantes en La Comuna, la Sra. Abril María Constanza D.N.I. N°30.121.248, la Sra. Abril Francisca D.N.I. N°35.257.825 y la Sra. Abril Jimena D.N.I. 26.335.447, solicitan la inscripción de los inmuebles identificados con número 477455-314120,



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



477415-314170, 477370-314220, 477330-314265, 477280-314310, 477280-314130, 477080-313970 y 477050-314160, parcelas estas que surgen de una subdivisión de una parcela de mayor superficie identificada con el número 477190-314174, cuyo plano se tramitó ante la Dirección de Catastro Provincial (08/09/2023), habiendo omitido su presentación ante la Comuna para su visación, en violación al art.34 de la Resolución 08/2022, impidiendo, de este modo, el ejercicio del poder de policía comunal, y la evaluación del cumplimiento de las normativas edilicias, urbanísticas y de usos de suelo vigente, y particularmente, evaluado el plano acompañado a la pretensión surge que los lotes 477455-314120, 477415-314170, 477370-314220, 477330-314265, 477280-314310, no cumplen con las medidas de superficie mínima para la zona 2E “ Zona Sub-urbana, de riqueza paisajística- Área **Natural Protegida**”.

Que la resolución impugnada continua “(...) de acuerdo al Anexo IV de la Resolución 008/2022 la superficie mínima de fraccionamiento es de tres hectáreas, con un frente mínimo de ciento veinte metros, ubicándose en sector de Bosque Nativo Protegida por Ley 9184, a la que esta Comuna se encuentra adherida.- Que la Comuna como nivel de Estado autónomo, de conformidad al art. 123 de la Constitución Nacional, art. 180 y 186 inc. 7 y 11 de la C. Pcial., es la que a través de las regulaciones urbanísticas y edilicias, planifica el ordenamiento del territorio, concurrentemente con el Gobierno de La Provincia; de modo que la omisión de la presentación ante el órgano local del pretendido fraccionamiento que se constituyó en abierta violación a las normas urbanísticas y ambientales, en zona de prestación efectiva de servicios públicos comunales y que corresponden al radio comunal reconocido, ha sido una conducta tendiente a evadir las prescripciones de ley. Que en este sentido, el incumplimiento de las superficies mínimas implican la no factibilidad de uso de suelo para construir unidades edilicias, de modo que las administradas deberán, al momento de pretender la utilización de las fracciones, unificar las superficies a los fines de cumplir con los mínimos fijados por la legislación local.- “.-



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



Que en consecuencia, a través de la aludida resolución se aplican las sanciones establecidas en el art. 2.3.1.1. in fine de la Resolución 017/17 Código de faltas vigente, a los responsables de realizar el fraccionamiento no autorizado, Sres. Aldo Alberto Abril y María del Carmen Cachero, enajenantes a favor de las recurrentes.-

Que avocándonos a la pretensión impugnativa presentada por las recurrentes, surge que el argumento medular del planteo consiste en que las administradas consideran que la Comuna no poseía competencia territorial- y por ende- no se encontraba facultada para *ejercer la fiscalización y control en el territorio*, dado que la ampliación del radio comunal fue reconocido por Ley N° 10.916 el cuatro de octubre de dos mil veintitrés, siendo que el fraccionamiento obtuvo visación por la Dirección General de Catastro Provincial con fecha ocho de septiembre de dos mil veintitrés.

Que en este sentido, corresponde meritar si existía competencia territorial de la Comuna de Las Calles al momento de efectuar el fraccionamiento de las tierras de propiedad de las impugnantes, a los efectos de dilucidar si se debían aplicar las disposiciones de ordenamiento del territorio dictadas por el ente local.-

Que la existencia de competencia territorial es un requisito *sine qua non* a los fines del ejercicio de la jurisdicción de ésta Comuna, por ello se estima medular el análisis pormenorizado de la misma, previo a resolver./

Que la importancia del territorio radica precisamente en que será el límite material donde La Comuna va a ejercer su poder de *imperium*, sometiendo a su jurisdicción las actividades para las que se requiera autorización, en virtud de la competencia material que las normas le asigna. /

Que a razón de ello, previamente es útil citar el texto de nuestra constitución provincial por el cual se determinan los radios de los municipios y comunas "Artículo 185.- *La competencia territorial comprende la zona a beneficiarse con los servicios municipales. La Legislatura establece el procedimiento para la*



fijación de límites; éstos no pueden exceder los correspondientes al Departamento respectivo.”.-/

Claro está, que la concepción que nuestra máxima norma provincial recepta es la “naturalista” donde se reconoce la preexistencia de los municipios como comunidades naturales, conformadas por la misma voluntad de los conviven en sociedad, y que mantienen lazos de cohesión expresados por la doctrina como elemento “sociológico”. ^{1/}

En contraposición se encuentra la concepción “legalista” donde se considera al municipio como una mera creación legal. En ésta última concepción se le resta importancia al elemento sociológico, dividiendo el territorio en meras circunscripciones a los fines de facilitar la administración, dando como resultado generalmente municipios con composiciones sociales diversas, idiosincrasias e identidad dividida.-

En éste sentido el criterio natural, ha sido el que ha tenido más acogida en nuestro país con excepción de las provincias de Buenos Aires, Mendoza y la Rioja. //////////////

Debe destacarse que en la línea naturalista la ley que determina el radio municipal, es meramente declarativa, y no constitutiva del mismo; el municipio preexiste a la norma y la competencia territorial se extiende

¹ “Así, si partimos de una concepción naturalista según la cual el estado no hace sino asumir y regular una realidad preexistente cuando reconoce a un municipio, el criterio para determinar los límites del territorio municipal procurará que éste refleje de la mejor manera posible su sustrato sociológico, incluyendo como territorio municipal al espacio sobre el que verdaderamente se desarrollan las relaciones sociales propias de la convivencia urbana. Allí donde hay convivencia urbana, habrá municipio, y donde no la hay no lo habrá. lo que implica como principio excluir las zonas rurales del territorio municipal...Es razonable incluir en el territorio municipal, no solo al área estrictamente urbana, sino también al área circundante, suburbana y aún rural, en la medida en que se la contemple, como objeto de una futura ampliación de la primera. Incluso es razonable considerar de alguna manera, que existe un área rural sobre la que el municipio ejerce su influencia como consecuencia de “polarización”, de ahí que prevalecen en nuestro derecho público sistemas que podríamos calificar como mixtos... “, ZARZA MENSAQUE ALBERTO Y BARRERA BUTELER GUILLERMO, “Introducción al Derecho Municipal”, Editorial Advocatus, Córdoba, 2010; p. 26.-



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



hasta donde se encuentra el elemento sociológico exteriorizado por la efectiva y concreta prestación de servicios públicos.

La Ley Orgánica de Municipios y Comunas Provincial, n° 8102, recepta el criterio constitucional en el Artículo 7 *“El radio de los Municipios comprenderá: 1) La zona en que se presten total o parcialmente los servicios públicos municipales permanentes.2) La zona aledaña reservada para las futuras prestaciones de servicios.”*. Y luego en el Artículo 188 segundo párrafo *“El radio de la Comuna comprenderá la zona beneficiada por cualquier servicio de carácter permanente más la zona aledaña de futura ampliación.”*///

Empero en el artículo 4 la misma ley dispone *“La modificación de los radios municipales se efectuará por Ley. A tal fin los municipios fijarán sus respectivos radios, pudiendo solicitarlo al Poder Ejecutivo de la Provincia cuando carecieren de los medios técnicos para ello. Una vez fijado, y previo informe de las oficinas técnicas, el Poder Ejecutivo le remitirá al Poder Legislativo el correspondiente proyecto de Ley en un plazo que no exceda los noventa (90) días a contarse desde que reciba la comunicación o el pedido del municipio...”*, y luego en el Artículo 232 *“Los Municipios de la Provincia conservan el radio fijado oportunamente en cumplimiento del artículo 4 incisos a) y b) de la Ley 3.373 modificada por Ley 5.286.”*///

Dichas normas deben interpretarse a la luz del dispositivo constitucional del Artículo 185, en virtud del principio de jerarquía del Art. 31 C.N..²

Por ello debe entenderse que la exigencia de que la “modificación del radio sea dispuesta por ley” **lo es a los efectos declarativos,** más no de modo

² Comentario al Artículo 232 de ley 8102: *“Sobre el particular podemos decir que éste artículo no se adapta a lo dispuesto por el Artículo 185 de La Constitución de La Provincia de Córdoba que establece que la competencia territorial de los municipios comprende la zona a beneficiarse con los servicios municipales, en tanto en el régimen municipal cordobés se ha adoptado el sistema de municipio- ciudad... Según ésta concepción los habitantes de una ciudad que reciban una prestación de servicios públicos por parte del Gobierno Municipal, se encuentran dentro de lo que se denomina jurisdicción municipal y comprendidos dentro del ejido...”* MENSA GONZALEZ, ANDREA y OTROS *“Ley Orgánica Municipal de La Provincia de Córdoba n° 8102”*, Editorial Alveroni, 2008, Córdoba; p. 256.-



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



constitutivo, pues ello importaría desconocer el criterio dispuesto por una norma de rango superior.

Es en éste marco es que se interpreta que a los fines de determinar la competencia territorial de un municipio o comuna debe meritarse si el ente local presta servicios públicos permanentes, o en su caso es zona de reservada para futura prestación de dichos servicios,(este mismo criterio ha sido sostenido por La Comunidad Regional del Departamento San Alberto en los expedientes “Embotelladora Las Rabonas- F01/2014; Parque Solar Villa Cura Brochero; La Clota S.A. S/ Solicitud De Autorización”- N° C01/2023, entre otros).-

Que según la certificación obrante en el expediente administrativo La Comuna de Las Calles presta servicios públicos permanentes en la zona donde se efectuó el fraccionamiento, situación esta que no es desconocida por las administradas desde que las mismas tributan la Tasa por Servicios a La Propiedad desde el año dos mil diecinueve.- /

Que por su parte, dicha certificación es un instrumento público, revistiendo presunción de veracidad y autenticidad. /

Que además ello queda en evidencia también por la Resolución Comunal n° 008/2022 de fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, que La Comuna ha fijado dentro del radio la zona donde se emplaza el fraccionamiento, con motivo de la prestación de servicio que lleva a cabo.- .

Que la precitada Resolución N°008/2022, debidamente publicada y de conocimiento general, determina con precisión las zonas que corresponden al radio comunal de Las Calles, norma que es Ley, y que debió ser observada por las particulares, más aún cuando es de público conocimiento que la zona sujeta a fraccionamiento se encontraba servida por la Comuna de Las Calles, gozando los propietarios de dichos servicios, por los que además tributaban.



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



Por otro costado, del análisis lógico de la norma se desprende que si el radio se amplía por la “prestación de servicios”, La Comuna debe necesariamente contar con jurisdicción para poder efectuarlos, verbigracia si el municipio extiende el servicio de “inspección higiene y seguridad” debe necesariamente contar con poder de imposición, puesto que lo contrario implicaría la imposibilidad de ejecutar las tareas propias del servicio “inspeccionar”.-

Que según se desprende del Artículo 6 de ley 8102 es La Dirección de Catastro Provincial la encargada de llevar el registro Oficial de Los Documentos Cartográficos que establezcan los ámbitos territoriales de los Municipios y Comunas. Dicho registro es también de tipo meramente declarativo, dado que se circunscribe a la toma de razón y no a la constitución de los radios.- /

Que por ello, se entiende que la prestación efectiva de los servicios públicos en un sector que conforma la parte conurbana de la localidad, y que sociológica, histórica y culturalmente pertenece a Las Calles, todo lo cual se encontraba ya dispuesto por la Resolución N° 008/2022, donde se declaraba dicha zona como perteneciente al radio comunal, otorga a La Comuna no solo la facultad como ente prestatario de servicios, sino el pleno ejercicio de sus competencias materiales en el territorio, como son la aplicación de las normas derivadas del poder de policía, las edilicias, de uso de suelo, ambientales entre otras.-

Que en este sentido, puede inferirse que la omisión de solicitar la visación comunal de los planos de fraccionamiento ha sido adrede, puesto que conforma el sentido común que si el inmueble – ubicado aproximadamente a quince cuadras de la Plaza Central de las Calles - recibe los servicios públicos permanentes prestados por La Comuna, corresponde a esta, intervenir en el visado de los planos de subdivisión, siendo de entera aplicación las normas relativas al ordenamiento del territorio, edificación, uso de suelo y ambiente.-

Que sin perjuicio de lo ya expuesto, y aun sosteniendo la tesis contraria elaborada por las impugnantes, y suponiendo que La Ley Provincial de



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG–Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



reconocimiento del radio, venía a “constituir” la zona de competencia territorial de Las Calles- postura desde ya que no se comparte-; aún en tal razonamiento, correspondería – de todos modos- a La Comuna de Las Calles abordar y ejercer las competencias en el territorio, dado que la misma posee un Convenio celebrado con la Comunidad Regional del Departamento San Alberto de fecha treinta de diciembre de 2.015 donde esta le otorga sobre las zonas comprendidas en el art. 7 de la Ley 9206, modificada por la Ley 9354 las facultades para que la Comuna de Las Calles ejerza sobre dicho territorio el poder de policía, pudiendo constatar y juzgar infracciones a la normativa de tal Comuna.-

La Comunidad Regional posee una competencia territorial fijada por exclusión en el artículo 7 de la ley 9206 modificada por ley 9354 *“La Comunidad Regional tiene jurisdicción y competencia en todo el territorio de la Región, con exclusión de las zonas que correspondan a los radios de los Municipios y Comunas fijados según lo dispuesto por los artículos 7º, 188 y 232 de la Ley Nº 8102, salvo convenio especial de algún Municipio o Comuna con la Comunidad Regional.”*

Que por ello, de sostener que La Comuna no podía controlar las actividades en el sector especificado, por no encontrarse sancionada la Ley Provincial declarativa del radio, entonces- el control correspondería a la Comunidad Regional del Departamento San Alberto- órgano éste que otorgó tales facultades a la Comuna de Las Calles , por convenio desde hace más de ocho años.-

Que así, en ambas tesituras, contrarias, surge que resulta competente la Comuna de Las Calles para efectuar el control de los fraccionamientos, facultad que además permite planificar el desarrollo del territorio en el tiempo, de modo que se procure la conservación de los recursos naturales y el uso sustentable del suelo, cuestión no menor, dado que involucra el interés público de toda la comunidad.-



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



Que por último, se debe también hacer notar, que el pretenseo fraccionamiento se ubica en un sector de Bosque Nativo protegido por la Ley 9814- categoría I-rojo- de Bosques Nativos , donde se encuentra prohibido “el cambio de uso de suelo”, motivo por el cual corresponde a la Secretaria de Ambiente Provincial, expedir las autorizaciones previas correspondientes para la consolidación de la subdivisión, situación esta que no fue acreditada por las requirentes.-

Que atento a lo desarrollado tenemos que: a) La Comuna de Las Calles presta servicios públicos directos de forma permanente; b) Además el fraccionamiento se encuentra dentro del radio declarado inicialmente por Resolución Comunal N° 008/2022 y confirmado luego por Ley Provincial N°10.916; c) Que el fraccionamiento se inserta dentro de un sector que efectivamente recibe los servicios de La Comuna y que afecta el ordenamiento del territorio de esta. d) Que por ello, el emprendimiento del cual se solicita autorización, se encuentra bajo la jurisdicción de La Comuna de Las Calles.-

Que en relación al recurso subsidiario “jerárquico”, el mismo no corresponde ser la máxima autoridad quien se expide en este acto.-

Que es facultad de la Presidente Comunal conforme Art.200 inc.3 ley 8102.-

Que por ello,

LA COMISIÓN COMUNAL DE LAS CALLES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: NO HACER LUGAR al recurso de reconsideración con jerárquico en subsidio interpuesto por las Sras. María Constanza Abril, Francisca Abril y Jimena Abril con fecha 01 de febrero de 2.024, en contra de la Resolución 04/2024, por las razones expuestas.-

ARTICULO 2: PROTOCOLICесе, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL, CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-

Las Calles, 15 de FEBRERO de 2.024



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG-Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com

