

VISTO:

El Expediente OE N° 4743-Q-2026, recurso administrativo interpuesto por el Sr. Marcos Raúl Quintulen, DNI N° 29.873.543, contra la Disposición N° 05/2026 de la Subsecretaría de Obras Particulares, y;

CONSIDERANDO:

Que la Disposición N° 05/2026 del Subsecretario de Obras Particulares de fecha 27 de mayo de 2026, rechazó el reclamo interpuesto por el Sr. Marcos Raúl Quintulen, DNI N° 29.873.543 contra la intervención de la Dirección de Ordenamiento Urbano de esa Subsecretaría, por medio del cual otorgó el visado preliminar al plano de mensura que tramitó en Expediente OE N° 1000222-C-2023 presentado por la titular registral del proyecto de fraccionamiento de un inmueble;

Que el Sr. Marcos Raúl Quintulen invocó una situación posesoria y contractual respecto de una porción material del inmueble, fundada en un boleto de compraventa celebrado con la Cooperativa INUVI Ltda., y cuestionó la validez y los alcances del Visado Preliminar otorgado;

Que la Disposición N° 5/2026 de la Subsecretaría de Obras Particulares, rechazó el recurso entonces interpuesto al concluir que los argumentos formulados no poseían entidad suficiente para desvirtuar la legalidad del procedimiento ni alterar la naturaleza y los efectos propios del Visado Preliminar;

Que contra dicha Disposición N° 05/2026 el interesado dedujo recurso jerárquico, reiterando y ampliando cuestionamientos vinculados con la actividad instructoria, la investigación de la verdad material, la motivación del acto, la valoración de los antecedentes administrativos y los efectos que pretende atribuir a las inspecciones, planos y constataciones obrantes en las actuaciones;

Que la Ordenanza N° 13858 regula el procedimiento de fraccionamiento específico, reglado, progresivo y secuencial, integrado por las etapas de Prefactibilidad Urbano Ambiental, Factibilidad Urbano Ambiental con Visado Preliminar, Visado Provisorio y desarrollo de proyectos ejecutivos y, finalmente, ejecución de obras de infraestructura y Visado Definitivo;

Que dentro de dicha estructura, el Visado Preliminar constituye una instancia técnica correspondiente a una etapa intermedia del procedimiento y no importa aprobación definitiva del loteo, habilitación para ejecutar obras, individualización jurídica de las parcelas proyectadas ni reconocimiento de derechos subjetivos de naturaleza dominial, posesoria o contractual;

Que el procedimiento fue promovido por la titular registral del inmueble, quien acreditó su derecho mediante la documentación dominial y la inscripción registral vigente y, en virtud de la titularidad y disponibilidad jurídica que ejerce sobre el bien, ostenta legitimación para instar el trámite de loteo y solicitar las correspondientes autorizaciones urbanísticas correspondientes;

Que el inmueble continúa conformando una única unidad parcelaria, identificada mediante una sola Nomenclatura Catastral y registrada a nombre de la promotora de las actuaciones, sin que exista hasta el momento una parcela independiente ni una inscripción registral diferenciada correspondiente a la porción invocada por el recurrente;

Que por el contrario, el Sr. Marcos Raúl Quintulen no acreditó titularidad registral, derecho real inscripto, parcela jurídicamente individualizada ni otro título que le otorgue disponibilidad jurídica sobre el inmueble o legitimación sustancial para sustituir a la propietaria, disponer sobre el bien, condicionar el trámite o paralizar el procedimiento urbanístico promovido por aquélla;

Que no obstante dicha falta de legitimación sustancial respecto del inmueble y del procedimiento de loteo, la Administración consideró sus presentaciones y emitió una respuesta expresa mediante la Disposición N° 05/2026, garantizando así el derecho de petición, el debido procedimiento y la posibilidad de exponer los intereses que estimara afectados, sin que ello importe reconocer la titularidad, eficacia u oponibilidad de los derechos privados invocados ni conferirle la misma posición jurídica que reviste la titular registral;

Que la amplitud con que fueron examinadas sus presentaciones no modifica el objeto del expediente ni transforma las actuaciones en un procedimiento destinado a determinar la existencia, extensión o eficacia de derechos posesorios, dominiales o contractuales, materias que deben ser sometidas, en su caso, a la autoridad jurisdiccional competente mediante las herramientas procesales previstas por el ordenamiento jurídico;

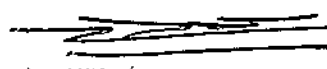
Que la situación alegada por el recurrente se origina en una operación privada celebrada respecto de una porción que no se encontraba individualizada como parcela independiente ni contaba con inscripción registral diferenciada; y que quien interviene en una contratación inmobiliaria debe observar un estándar mínimo de diligencia y prudencia, verificar la situación jurídica, catastral y registral del bien y ponderar las consecuencias derivadas de contratar sobre una fracción todavía no regularizada ni jurídicamente independizada;

Que en tales condiciones, la operación invocada no puede equipararse a la adquisición regular de un lote jurídicamente existente e individualizado, toda vez que, al no haber culminado el procedimiento de loteo ni haberse otorgado el Visado Definitivo, la fracción carecía de autonomía parcelaria, catastral y registral, de modo que la contratación recayó sobre un lote meramente proyectado, bajo una modalidad irregular frente al régimen urbanístico aplicable, sin perjuicio de los efectos que pudiera producir entre las partes contratantes;

Que la Municipalidad no creó dicha situación ni intervino en la celebración del negocio privado, razón por la cual las eventuales contingencias derivadas de la modalidad contractual elegida no pueden trasladarse al procedimiento urbanístico ni convertir a la Administración en el órgano encargado de subsanar, reconocer o garantizar situaciones jurídicas cuya génesis resulta ajena a la actuación municipal;

Que el recurso jerárquico no incorpora hechos nuevos, antecedentes técnicos sobrevinientes ni elementos probatorios objetivos con aptitud suficiente para alterar el cuadro fáctico y jurídico considerado al emitirse el Dictamen Jurídico N° 264/2026 y dictarse la Disposición N.° 05/2026, aun cuando desarrolle con mayor amplitud determinados cuestionamientos jurídicos;

Que la instrucción permitió incorporar y valorar la documentación dominial y catastral, los antecedentes técnicos del proyecto, las intervenciones de las áreas municipales competentes, las actuaciones vinculadas con el control urbanístico y las presentaciones y documentación aportadas por el recurrente, reuniéndose de ese modo los elementos jurídicamente relevantes para el ejercicio de la competencia administrativa comprometida;


Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén

Que las diligencias pretendidas por el recurrente se orientan, en cambio, a obtener de la Administración un pronunciamiento sobre el alcance de una ocupación material, el reconocimiento de una situación posesoria o contractual y sus eventuales efectos sobre la disponibilidad jurídica del inmueble, extremos que no integran el objeto del Visado Preliminar y cuya resolución corresponde a otras vías y autoridades;

Que tampoco resulta atendible el agravio relativo a la falta de motivación, pues la Disposición N° 05/2026 expresó las razones de hecho y de derecho que justificaron la decisión y se sustentó en el Dictamen Jurídico N° 264/2026 de la Dirección de Asistencia Jurídica de Obras Particulares, cuya incorporación como fundamento resulta expresamente admitida por el artículo 52 de la Ordenanza N.º 1728;

Que la exigencia de motivación no impone una refutación ritual o individual de cada manifestación, siempre que se otorgue tratamiento suficiente a los argumentos conducentes y se exterioricen las razones decisivas del pronunciamiento, extremos que se verifican en el acto recurrido;

Que la discrepancia del recurrente con la interpretación normativa o con la solución adoptada no configura ausencia de motivación y que, incluso, la extensión y precisión del recurso jerárquico evidencian que pudo conocer y controvertir las razones en las que se apoyó la Disposición, corroborando el cumplimiento de la finalidad propia del deber de motivar;

Que tampoco surge de las constancias del expediente que se hayan ignorado antecedentes relevantes, sino que el recurrente discrepa con el valor y las consecuencias jurídicas que la Administración asignó a las inspecciones, planos y constataciones materiales incorporadas a las actuaciones;

Que las inspecciones técnicas previstas en el régimen de fraccionamientos tienen por objeto verificar las exigencias técnicas, urbanísticas y reglamentarias aplicables al proyecto y controlar las obligaciones que vinculan a la titular del inmueble y al profesional responsable, pudiendo dar lugar a observaciones, intimaciones de subsanación y, cuando corresponda, actuaciones sancionatorias;

Que dicha función de inspección no tiene por finalidad reconocer, declarar o resolver derechos posesorios, dominiales o contractuales de terceros y que la constatación de ocupaciones, construcciones o delimitaciones materiales no determina quién posee mejor derecho, no altera la titularidad registral ni convierte al órgano técnico en autoridad competente para dirimir controversias entre particulares;

Que del mismo modo, la documentación incorporada en un procedimiento progresivo constituye un antecedente técnico del proyecto sometido a evaluación y su contenido gráfico no crea por sí mismo parcelas independientes, no modifica el estado registral del inmueble ni importa el reconocimiento administrativo de derechos subjetivos a favor de terceros;

Que en consecuencia, analizados los antecedentes administrativos, los informes técnicos, la normativa aplicable y cada uno de los agravios formulados por el recurrente, la Dirección General de Asesoramiento Legal, mediante Dictamen N° 466/2026 comparte íntegramente los fundamentos y conclusiones vertidos en el Dictamen N° 378/2026 de la Dirección de Asistencia Jurídica de Obras Particulares, cuyos términos se dan por reproducidos en honor a la brevedad, no advirtiéndose vicio alguno que afecte la legitimidad de la Disposición N° 05/2026 ni razones de hecho o de derecho que justifiquen apartarse del criterio allí adoptado;


Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén

0406-26

Que conforme lo establecido en la Ordenanza de Procedimiento Administrativo Municipal, en particular su artículo 19, inciso h), el superior jerárquico posee la atribución de resolver las impugnaciones administrativas que se formulen contra los actos dictados por los órganos que se encuentran bajo su dependencia. En tal sentido, la presentación efectuada reviste sustancialmente la naturaleza de un recurso jerárquico, por lo que su tratamiento y decisión competen a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano, autoridad que ejerce la conducción jerárquica del área interviniente;

Que en virtud de todo lo expuesto, corresponde propiciar el rechazo del Recurso Jerárquico interpuesto por el Sr. Marcos Raúl Quintulen y la ratificación de la Disposición N° 05/2026;

Que en función de lo dispuesto precedentemente, corresponde proceder a la emisión de la norma legal pertinente;

Por ello:

**EL SEÑOR SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEAMIENTO URBANO
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN**

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°): RECHÁCESE en todos sus términos el Recurso Interpuesto por el ----- Sr. Quintulen Marcos Raúl D.N.I 29.873.543, por los fundamentos expuestos en los considerandos que forman parte integrante de la presente norma legal.

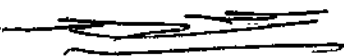
ARTÍCULO 2°): RATIFÍQUESE en todos sus términos lo dispuesto mediante ----- Disposición N° 05/2026 de la Subsecretaria de Obras Particulares.

ARTÍCULO 3°): NOTIFÍQUESE lo resuelto al Sr Quintulen Marcos Raúl D.N.I ----- 29.873.543 a efectos de dar cumplimiento lo resuelto en el Artículo 1°).

ARTÍCULO 4°): REGÍSTRESE, cúmplase de conformidad, oportunamente, ----- **ARCHÍVESE.**

ES COPIA

FDO.) NICOLA


Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén