



Municipalidad de La Plata

23 MAYO 2005

Registro de Decretos
Folio N° 894

LA PLATA

VISTO

El recurso de revocatoria y jerárquico en subsidio interpuesto contra la decisión de fs. 46 del Expte. 4061-21814/03, a través de la cual la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinó que no correspondía levantar la restricción al dominio a que se refieren estas actuaciones; y

CONSIDERANDO:

Que en el mismo el recurrente objeta que el inmueble se considere incluido entre aquellos que la Ordenanza 9231 contempla en su capítulo "Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales" y sujetas al régimen allí establecido conforme los arts. 270 y sig. Y conc.;

Que, para fundamentar su disconformidad alega fundamentalmente las siguientes situaciones a saber:

- Que en su opinión no se dan, respecto del inmueble los supuestos a que se refieren los arts. 271, 272, 275, 276 y 287 de la norma, que por el contrario, estarían violados en el caso;
- Que se violaría el principio de igualdad por cuanto otros inmuebles de la misma cuadra han sido demolidos;
- Que no se ha tenido en cuenta que en todo caso debería generarse un derecho a indemnización;

Que, una detenida lectura del expediente permite verificar que no asiste razón al recurrente, pero que además no se encuentra claro el alcance de la restricción y además el origen de la misma con relación al inmueble;

Que, en efecto, en primer lugar no puede hablarse de "violación" a los artículos contenidos en el Código de Planeamiento, cuando nos referimos a los artículos que se mencionan. Es que dichas normas contenidas dentro del Capítulo respectivo referido a los bienes a preservar, no resultan susceptibles de violación por el encasillamiento de un bien dentro de aquellos que deben preservarse, y ello por el tipo de contenido que integran dichas normas. Y es que, en todo ese capítulo las normas en cuestión son fundamentalmente de carácter conceptual y declarativo, indicadores de finalidades, etc., pero siempre dentro de dichas ideas. Es decir, no puede la clasificación de un bien dentro de tal categoría, nunca por definición, caer en una violación de las normas allí contenidas;

Que, si la referencia está dirigida a señalar que el bien no encuadraría dentro de aquellos que deben preservarse, ello en manera alguna se ajusta a la realidad, ni tal manifestación respeta las verdaderas prescripciones de la Ordenanza 9231;

Que, como se lo ha expresado a lo largo de todo este expediente está claramente descripto y definido cómo y de qué forma el inmueble encuadra dentro del inciso 3) del artículo 275, entre aquellos que deben ser preservados por su tipología;

Que, además y en cualquier caso, tampoco este encuadramiento es el único por el cual el inmueble entre dentro de la categoría de aquellos que deben ser preservados;

Que, bien por el contrario, el mismo ha sido el único citado, por ser dicho inciso, entre aquellos que alcanzan al inmueble, el que tiene alcance menos general y el más específico, ya que es el que adiciona a los otros elementos uno mayor, que no alcanza a la gran cantidad de inmuebles dignos de preservación. El inmueble tiene entonces restricciones, encuadradas en distintos incisos de la norma, siendo el que ha sido más analizado aquí por estar vinculado a aspectos físicos del inmueble, el de la tipología. Pero obviamente está alcanzado por otros en forma directa y, en particular, por el de la antigüedad del inmueble;

Que, de tal forma y aún cuando no hubiere existido esta clasificación, igualmente el inmueble quedaría incluido dentro del grupo que debe ser

preservado, dado que encuadra sin duda alguna, entre aquellos enumerados en otros incisos, por lo cual el argumento utilizado en tal sentido carece de finalidad y no puede por tanto ser admitido;

Que, tampoco resiste el menor análisis el argumento vinculado con la circunstancia de que otros vecinos de la misma cuadra habrían podido demoler sus inmuebles;

Que, más allá de que no puede opinarse sobre este punto en forma específica, porque obviamente debería analizarse en cada caso qué normas regían, si lo hicieron o no con permiso, si lo hicieron efectivamente, etc., tampoco hace al caso concreto analizar tales aspectos, puesto que en cualquier supuesto, es evidente que ello de ninguna forma y aún para el caso de así haber ocurrido, posibilitaría violar las normas vigentes en el caso particular a tratar ahora. Y es que en efecto, en la Administración no rige ni la teoría del precedente, ni tampoco –y esto es lo más importante-, puede pretenderse invocar algo ocurrido con anterioridad que no se haya ajustado a la ley para pretender que la ley no se aplique actualmente. Este principio es en cualquier caso insoslayable y es aplicable a todos los ámbitos, administrativos y judiciales: un error no puede dar nacimiento legítimo a otro error. Cae también por tanto este argumento, que de ninguna forma puede fundamentar válidamente el recurso traído;

Que, respecto a la última manifestación contenida en el recurso vinculada a la eventual generación de una indemnización con motivo de la restricción, la misma importa desconocer el sentido y alcance de la restricción para confundirlo con la expropiación, no siendo este el caso traído al expediente;

Que, en efecto, la garantía constitucional que se cita (ART. 17 CN) está referida a la expropiación de un bien, no a una mera restricción dominial, que es conceptualmente totalmente diversa de aquella;

Que, no resulta inadmisible –ni es motivo de la presentación bajo examen- el cuestionamiento de la legalidad de la imposición de restricciones al dominio en el interés público por los Municipios, ya que resulta indiscutible la amplitud del poder de policía municipal para fijar en las ciudades los límites necesarios en lo referente a seguridad y salubridad en la vivienda, delineación de edificios, calles y avenidas, y todas aquellas vinculadas con dichos principios, ampliados ahora a la preservación del patrimonio por expresa decisión constitucional, facultad que ha sido reconocida doctrinaria y jurisprudencialmente, como asimismo la facultad municipal para imponer obligatoriamente a los propietarios linderos a la vía pública restricciones y cargas *erga omnes* que consisten muchas veces en un verdadero cargo o modo que la Municipalidad impuso al primer comprador y sigue con los restantes;

Que, cabe al respecto señalar que todos estos tipos de restricciones en función de razones de urbanismo se fundan en el poder de policía de la edificación y no dan lugar a indemnizaciones, si no se traduce en un desprendimiento total o parcial de la propiedad (CANASI, Tratado de Derecho Administrativo, T.IV, p.328), porque precisamente la característica de las restricciones al dominio en interés público resulta la de no ser indemnizables, por corresponder a las regulaciones de equilibrio entre bienes privados y bienes comunes; la restricción no puede ser indemnizada porque no sustrae nada al derecho particular de propiedad (FIORINI, Bartolomé, Derecho Administrativo, T.II,p.123);

Que, en el caso traído en consulta, se trata de límites vinculados con la previa intervención municipal, para determinar qué debe ser necesariamente protegido al realizar modificaciones constructivas al inmueble, o qué tipos de reestructuraciones se pueden hacer, no existiendo tampoco de entrada ninguna prohibición específica sobre algo determinado, sino pautas de situaciones que deben ser respetadas y sobre las que opinará en su caso la autoridad municipal. No se cercena por tanto derecho alguno, ni se está requiriendo –actualmente- actuación u omisión ninguna, más allá de que la misma pueda llegar a ser dispuesta si fuere necesario en virtud de la normativa vigente;



Municipalidad de La Plata

Registro de Decretos

Folio N° 895

Que es de destacar por otra parte que la restricción al dominio con relación al inmueble a que se refieren estas actuaciones, no hace tampoco ahora, ni por supuesto con la ordenanza 9231, sino que la misma, de conformidad con la normativa vigente, se originó muchísimos años antes, ya desde la ordenanza 5338, sancionada en 1982, dado que por su fecha de construcción estaba y sigue ahora por virtud el inciso a) del art. 275 entre aquellos inmuebles sobre los cuales el Departamento Ejecutivo "...no autorizará demoliciones, ampliaciones, cambio de uso y/o instalaciones bajo cualquiera de sus formas..." sin la previa intervención de la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico. La norma como lo ha señalado es de 1982, es decir, la restricción sobre este inmueble existe desde hace más de veinte años. Con lo cual, como se advierte, mal puede venir a sostenerse que la misma pueda resultar susceptible de ningún tipo de indemnización, más allá de lo ya expresado en cuanto al carácter de la restricción por definición;

Que, en consecuencia, nada de lo aquí señalado es novedoso, puesto que la ordenanza 5338 lo afectaba ya desde dicha fecha, por la fecha de construcción, restricción que ha sido además consentida teniendo en cuenta la fecha de su data;

Que, conforme el art. 2 de la ordenanza 5338 también "El alcance de lo anteriormente establecido, se extenderá asimismo a aquellos edificios que no encuadren en el artículo 1 en lo referente a la data original y/o localización, pero que, a juicio de la Dirección de Obras Particulares se consideren de valor arquitectónico, o conformantes de un entorno particular. Es decir, también en punto a los mismos valores a que hoy se refiere – en repetición - la ordenanza 9231, existía regulación que alcanzaba al inmueble en cuestión desde aquella época y basada en los mismos motivos a que se refiere hoy la 9231;

Que, el artículo 3 de aquella, también en forma clara y concluyente determinaba que "La citada comisión podrá no autorizar aquellas demoliciones, ampliaciones, cambios de uso, y/o refacciones que a su juicio alteren las características originales de las obras que presenten valores relevantes los aspectos planteados";

Que, de dicho texto se desprende claramente que desde aquel año 1983 (fecha de publicación de la ordenanza 5338), la norma determinaba la prohibición de todo tipo de modificaciones que detalla en todas sus variantes, sin haberse obtenido la conformidad de la comisión que estaba facultada para prohibirla siempre que a su juicio se encontraren en la situación que plantea el artículo 3 ya mencionado;

Que, surge claramente que dicho texto comprendía dos casos, a saber, todas aquellas construcciones cuya construcción original fuera anterior a 1930 (art. 1) y estuvieran en la zona urbana, y el segundo caso, para los supuestos que no estuvieran en área urbana o la primer construcción fuere posterior a 1930 quedaban incluidas igual en los casos en que Obras Particulares estipulare que tenían valor arquitectónico o conformantes de un entorno particular (art.2);

Que, el inmueble objeto de estas actuaciones data del año 1922, siendo entonces indiscutible que siempre estuvo incluido en aquella norma;

Que, luego a través de las distintas normas de aplicación se van variando los organismos que deben tomar intervención. A partir de allí entonces las referidas disposiciones y facultades conferidas por la ordenanza 5338 se trasladan de la comisión a las Direcciones de Arquitectura, Obras Particulares y Planeamiento, en forma conjunta e indistinta, y así sucesivamente hasta la normativa actual;

Que, con lo cual, se sigue entonces con el régimen vigente desde aquellas fechas, estipulado por la ordenanza 5338, sólo que con variantes en punto a aspectos operativos, pero no ha variado lo sustancial, es decir, en cualquier caso las facultades de no autorizar demoliciones ni ningún otro tipo de modificación de los inmuebles que existe desde la ordenanza 5338 en casos similares a los que hoy se refieren los peticionantes;

Que, la pretendida afectación que impedía modificar, demoler, etc. el inmueble objeto de estas actuaciones, databa ya cuanto menos desde el año 1983 sin que haya sido observada ni materia de cuestionamiento en momento alguno;

Que, surge entonces con toda evidencia que tampoco resulta procedente lo señalado respecto de una generación de obligación de indemnizar que no se compadece, tampoco con el concepto de restricción al dominio;

Que, por lo expuesto, procede rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por la Sra. Telma Nélida Mitolo de Daló y el Sr. Héctor Rafael Daló;

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL
D E C R E T A**

ARTICULO 1RO.- Desestímase el recurso de revocatoria y jerárquico en subsidio interpuesto por la Sra. Telma Nélida Mitolo de Daló y el Sr. Héctor Rafael Daló en el Expediente nro. 4061-21814/03 por los argumentos expuestos en los considerandos del presente.

ARTÍCULO 2DO.- El presente decreto será refrendado por el Sr. Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 3RO.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Municipal y archívese.

Arq. ARIEL IGLESIAS
Subsecretario de Planeamiento
y Desarrollo Urbano



Dr. JULIO CESAR ALAK
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE LA PLATA