

DECRETO N° . 0103

NEUQUÉN, 19 ENE 2024

VISTO:

El Expediente TMF N° 125 - Año 2021 del registro del Juzgado de Faltas N° 1, Secretaría N° 1, y el recurso de apelación interpuesto por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO AVENIDA ARGENTINA N° 480 DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**, contra la sentencia dictada por dicho Juzgado; y


CONSIDERANDO:

Que con fecha 04 de diciembre del 2020, la empresa de Ascensores GSA, encargada de mantenimiento de los ascensores del inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-066-7071-0000, ubicado en la calle Avenida Argentina N° 480 de la Ciudad de Neuquén, presentó un informe a fojas 03 de estas actuaciones administrativas expresando que el ascensor N° 2 se encontraba fuera de servicio, puesto que se encontraba cambiándole la máquina y actualizando el sistema de seguridad;

Que mediante el Acta de Inspección N° 043576 de fecha 21 de diciembre del 2020, obrante a fojas 02 del presente expediente, se constató lo informado previamente, por lo que se procedió a inhabilitar el ascensor N° 2 con orientación Este, hasta tanto se presentara un nuevo informe de los trabajos realizados sobre el mismo;

Que posteriormente, mediante Acta de Inspección N° 043586, de fecha 13 de febrero del año 2021, se constató que sobre el edificio identificado con la nomenclatura catastral N° 09-20-066-7071-0000, ubicado en calle Avenida Argentina N° 480 de la ciudad de Neuquén ocurrió un accidente en el ascensor N° 1 orientación Oeste, por lo que se procedió a la clausura preventiva del mismo, como así también se ordenó mantener la inhabilitación del ascensor N° 2 con orientación Este, que había sido previamente inhabilitado mediante la mencionada acta de inspección N° 043576;

Que a fojas 07 del presente expediente administrativo, la Dirección General de Inspecciones de Obras Particulares, dependiente de la Subsecretaría de Obras Particulares, que funcionaba bajo la órbita de la entonces Secretaría de Coordinación e Infraestructura amplió lo constado informando que: *"(..) Dicha Clausura se realizó a partir del accidente ocurrido en la propiedad donde el ascensor N° 1 descendió con personas en su interior, hasta el nivel - 0,60 m en relación al nivel de Planta Baja. Se informa que concurrió personal de bomberos (...)"*;


Dra. **MARIANA LUCIANA TONAS AGUILAR**
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0103-24

Que en el informe mencionado la Dirección General citada detalló que: *"(...) Cabe mencionar, que el ascensor N° 2 se encontraba inhabilitado con anterioridad por el conservador designado, el cual al presentar informe técnico indicando lo ejecutado, se labró Acta N° 043576 de fecha 21 de diciembre del 2020 (...);*

Que asimismo mediante el acta de inspección N° 043587, a fojas R-39 de estas actuaciones, en el día 13 de febrero del 2021, se labró una segunda acta de infracción constatando que el propietario del edificio previamente identificado, no contaba con las condiciones de seguridad según la Ordenanza N° 9339 y N° 13847, esto es, con las puertas de acceso en la caja de escalera en el sexto y décimo piso, detallando que ambas puertas se encontraban cerradas con llave;

Que posteriormente la empresa constructora Leones Construcciones SRL, representada por el señor Leandro Bianchi, D.N.I. N° 25.170.476, presentó descargo en los términos del artículo 53° de la Ordenanza N° 12027, planteando la falta de legitimación pasiva ya que el edificio inspeccionado pertenecía al Consorcio de Propietarios del Edificio Avenida Argentina N° 480 de la ciudad de Neuquén;

Que a fojas 14/31 obra copia fiel del Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de cual se puede constatar que a partir del día 20 de diciembre del 2019, sobre el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-066-7071-0000 se constituyó el "Consorcio de Propietarios del Edificio Avenida Argentina Número 480 de la Ciudad de Neuquén", cuya administración y representación legal se encuentra a cargo de la señora Paula Soledad Abayian, D.N.I. N° 32.107.646;

Que a fojas 33 y R- 55 de estas actuaciones, se presentó el Consorcio de Propietarios citado, representado por la señora Paula Abayian, solicitando la autorización para el ingreso del Técnico de Medios de Elevación, en una primera oportunidad para evaluar las tareas de reparación que se debían realizar sobre el ascensor N° 1, y en una segunda oportunidad para comenzar con las obras de reparación sobre el otro ascensor, el N° 2;

Que con fecha 01 de marzo del 2021, a fojas R-56/57 del presente expediente, obra un informe de parte suscripto por el Técnico Aníbal Rossi, Matricula N° 00807, y certificada por el Colegio Técnico de la Provincia del Neuquén, donde se informó que: *"(...) en el ascensor N°1 se detectó que la cabina estaba con un bajo recorrido de 50 cm como así también 3 cables de tracción estaban fuera de la polea de desvío,(...) En nuestra experiencia al realizar dicha inspección nos lleva a confirmar que la cabina supuestamente con 4 personas dentro se pasó de largo unos 70 cm impactando con una amortiguación hidráulica "sistema de seguridad" que actúa en estos casos y subiendo nuevamente unos 20 cm, por esto el desnivel de unos 50 cm, dicho movimiento también se generó en el contrapeso (rebote) y este movimiento hizo que por segundos los cables de tracción perdieran su posición en poleas de desvío (...);"*

Dra. MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0103-24

Que en el informe mencionado, el Técnico Profesional citado expresó que la falla se debió a tres factores posibles, enunciándolos en una falla en el sistema de freno, en una falla en el variador de velocidad, y en el exceso de peso;

Que con fecha 29 de abril del 2021, a fojas R 62/R 67, obra copia fiel de un segundo informe suscripto por el citado profesional y certificado por el mismo Colegio Técnico de la Provincia, mediante el cual se informaron las reparaciones que se realizaron sobre el ascensor N° 2 con orientación Este;

Que en el informe descripto previamente, el Técnico Profesional detalló que: *"(...) se realizaron los siguientes trabajos: 1-Activación y regulación del sistema paracaídas, 2-Provisión y colocación de destrabas puertas exteriores, 3- A la fecha no han podido cambiar la maquina por tema costos, por tal motivo, se bajó la carga útil de tres personas, 4- Se activó el pesador de cargas, programado para tres personas. El mismo, si excede la carga máxima 310 kg no funciona dejando las puertas abiertas, 5- Se probó la cabina una vez realizados los 4 pasos anteriores con una carga de 300 kg sin gente por un periodo de dos días. También se cambió cuchilla de operador y se instaló todo el automatismo de apertura de puerta de cabina (...)"*;

Que posteriormente se labró el Acta de Inspección N° 043901 por medio de la cual, en función de lo informado previamente por el Técnico Profesional, se procedió a levantar la inhabilitación impuesta sobre el ascensor N° 2, intimando en primer lugar a cumplir estrictamente el uso recomendado reduciendo su utilización solo para tres (3) personas, es decir, para un peso aproximado de trescientos kilogramos (300 Kg), y, en segundo lugar, ordenando a cambiar la máquina del ascensor en el plazo de seis (6) meses a partir de su habilitación;

Que con fecha 02 de febrero del año 2023, el Juzgado de Faltas N° 1 Secretaría N° 1, dictó sentencia y condenó al Consorcio de Propietario del Edificio Avenida Argentina N° 480, SC N° 33-71746122-9, como autor responsable de la falta cometida en violación al artículo 147°) y 148°) de la Ordenanza N° 12028, debiendo cumplir con un pago de diez mil (10.000) módulos, equivalentes a la suma de pesos ciento cuarenta mil (\$140.000), con más la suma de quinientos (500) módulos, equivalentes a la suma de pesos siete mil (\$7.000), en concepto de costas;

Que el artículo 147°) de la Ordenanza N° 12028 reza *"(...)FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.- El que infringiere las disposiciones que reglamentan la seguridad de las edificaciones y/o incumpliere las medidas tendientes a evitar derrumbes o siniestros, será sancionado con multa de 250 a 1000 (DOSCIENTOS CINCUENTA A MIL) módulos cuando se trate de una persona física y de su casa habitación y de 1000 a 50000 (MIL A CINCUENTA MIL) módulos en el resto de los casos, en los cuales se podrá sumar la inhabilitación y/o clausura. Esta multa no admitirá pago voluntario (...)"*;

Mra. MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN



0103-24

Que asimismo, el artículo 148°) de la Ordenanza citada establece: "(...) **FALTA DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD.** El que omitiere la colocación de elementos o instalaciones de seguridad contra incendios o permitiere la existencia de elementos incompletos o deficientes, será sancionado con multa de 250 a 1000 (DOSCIENTOS CINCUENTA A MIL) módulos, cuando se trate de un consorcio de propiedad horizontal y de 1000 a 10000 (MIL A DIEZ MIL) módulos en industrias, comercios o actividades asimilables. En este último caso, se podrá sumar la inhabilitación y/o clausura. Esta multa no admitirá pago voluntario (...);

Que asimismo, en el punto II de la sentencia citada, el Juzgado de Faltas N° 1, por aplicación del artículo 33°) de la Ordenanza N° 12028, sobreseyó a la empresa Leones Construcciones S.R.L, SC 30-70978472-9, de la imputación por violación a las normas referidas a la seguridad del edificio previstas en los artículos N° 147°) y N° 148°) del ordenamiento jurídico citado;

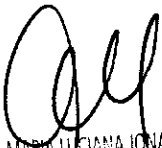
Que posteriormente, el Consorcio de Propietarios del Edificio Avenida Argentina N° 480, representado por la señora Paula Abayian, con el patrocinio letrado de Dr. Tomás Diclemente, presentó recurso de apelación contra la sentencia expresando que la misma no hace mención del acta de infracción N° 43586, entendiendo que por tal motivo no existió hecho u omisión punible hacia el Consorcio, admitiendo de esta manera la responsabilidad solo por la ausencia de extintores y artefactos para detención de incendios;

Que siguiendo esta línea lógica, la señora Abayian entendió que la sentencia se encontraba parcialmente desmotivada y sin fundamentos, ya que solo debió habersele impuesto lo prescripto en el artículo 148°) de la Ordenanza N° 12028, afirmando que la sanción y el monto determinado impuesto eran desproporcionados;

Que la recurrente alegó que la sentencia no hace una valoración de las circunstancias o disposiciones que funde la sanción por la falta contravencional tipificada por el artículo 147°) del ordenamiento jurídico mencionado, entendiendo que solo se limitó a citar el artículo en cuestión;

Que en otro agravio, la apoderada manifestó que para el caso concreto debió aplicarse la normativa vigente del Código Civil y Comercial de la Nación en lo que respecta a las Obras en Ruinas o Impropias para su destino, citando los artículos 1273°), 1274°), 1275°), 1276°) y 1277°) del cuerpo normativo mencionado, y que, por tal motivo, el Juzgado de Faltas ignoró la aplicación de una normativa que está por encima de la que usó para fallar;

Que de la lectura de los artículos que citó la recurrente, alegó que los hechos bajo análisis deben ser encuadrados dentro de la responsabilidad por los vicios ocultos de la cosa regulados por la ley civil de fondo y no por las normas del Código de Faltas Contravencional, afirmando que esta última es una norma de rango inferior y no puede alterar la disposición de aquella;


Dra. MARIANA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES



0103-24

Que tomando como base esta normativa, la señora Abayian expresó que el Juzgado de Faltas habría resuelto erróneamente en función de la titularidad de la cosa riesgosa y cuando entiende que debió hacerlo en función del verdadero responsable de la obra, esto es, quién coloca el ascensor, y en el caso concreto, sería Leones Construcciones S.R.L.;

Que en este sentido, la recurrente expresó puntualmente que: *"(...) la letra del código civil y comercial pretende evitar este tipo de injusticias, en dónde un constructor utiliza materiales de pésima calidad, para aumentar su ganancias y una vez realizado el traspaso de la titularidad desligarse de la responsabilidad (...)";*

Que finalmente, la recurrente expresó que mal podría entenderse que un grupo de vecinos podrían conocer del buen o mal funcionamiento de un ascensor, afirmando que la cosa riesgosa requiere un nivel de conocimiento técnico elevado y que se debe reservar la responsabilidad sólo a los expertos, y no al titular o usuario;


Que el Juzgado de Faltas dictó resolución interlocutoria concediendo el recurso de apelación interpuesto, en los términos del artículo 123°) de la Ordenanza Municipal N° 12027, disponiendo elevar las actuaciones al Órgano Ejecutivo Municipal, a los fines de su tratamiento y resolución;

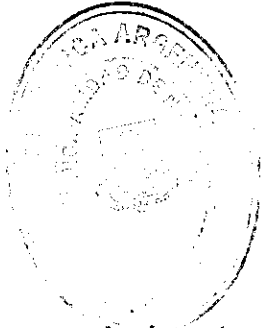
Que asimismo, tomó intervención la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos mediante Dictamen N° 716/23 expresando que en virtud de los hechos expuestos corresponde rechazar el recurso de apelación presentado por el Consorcio de Propietarios Avenida Argentina N° 480 de la Ciudad de Neuquén, en virtud de los fundamentos que a continuación se detallan;

Que respecto del primer agravio, la Asesoría Jurídica citada sostuvo que la recurrente en tanto alega la falta de motivación del decisorio al referirse a la omisión en la sentencia del Acta de Infracción N° 043586, yerra en tanto resulta de la propia sentencia, en el primer párrafo de su considerando, la cita al acta referida expresando puntualmente: *"(...) queda acreditado en autos que el día 13 de febrero del 2021, siendo las 14:35 en Avda. Argentina 480, personal dependiente de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén, labra Acta Contravencional (...) por constatarse que en función del incidente ocurrido en el día de la fecha, se procedió a realizar la clausura preventiva del ascensor con orientación oeste (...);"*

Que incluso la sentencia amplía lo constatado por el Acta N° 043586 al transcribir en su parte pertinente el informe emitido por la Dirección General de Inspecciones, detallándose en forma clara y precisa la infracción cometida por el referido Consorcio de Propietarios;

Que además, la recurrente se equivoca también en el derecho aplicable al caso, en tanto que lo que se ventila en autos no es la responsabilidad civil del accidente ocurrido, sino la responsabilidad administrativa contravencional del imputado guiada por principios y valores diametralmente distintos al derecho privado, y propios del derecho público sancionatorio;


Dra. MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0103-24

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos expresó puntualmente que el argumento expuesto por la recurrente en referencia al marco legal determinado por el Código Civil y Comercial no resulta aplicable al caso en cuestión, debido a que el hecho imputado refiere a una acción ilícita que se encuentra en contraposición a la seguridad establecida por el artículo 147°) del Código de Faltas de la Ciudad de Neuquén, y no a vicios ocultos que contemplan el derecho de fondo que refieren a obras que resulten impropias para su destino;

Que en concreto, la acción disvaliosa realizada por el infraccionado contraviene las normas que regulan los medios de elevación de un edificio según el Acta Contravencional N° 043586, como también los elementos de extinción y detección de incendios según el Acta N° 043587, y no a daños que comprometen su solidez haciendo impropio su destino, tal y como erróneamente los esgrime la recurrente en su planteo para atacar el decisorio;

Que en este sentido, la reforma constitucional del año 1994 incorporó el artículo 123°) de la Constitución Nacional, como un complemento del artículo 5°) de la Carta Magna mencionada, por medio del cual se compele a las provincias a asegurar la autonomía municipal en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero;

Que el artículo 123°) de la Constitución Nacional reza: *"(...)Cada provincia dicta su propia constitución, conforme a lo dispuesto por el Artículo 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero (...);*

Que en pos del cumplimiento de la manda constitucional citada, el artículo 271°) de la Constitución Provincial de Neuquén establece que: *"(...) Los municipios son autónomos en el ejercicio de sus atribuciones y sus resoluciones -dentro de la esfera de sus facultades no pueden ser revocadas por otra autoridad (...);*

Que siguiendo esta línea lógica normativa, es el Derecho Público Provincial, y fundamentalmente la Constitución Provincial como eje medular, la que delimita el alcance y contenido de la autonomía municipal dentro de su territorio, en función a la específica realidad que caracteriza a cada uno de las comunidades locales, pero una vez cumplidas tales previsiones el Estado Provincial o Nacional carece de toda injerencia sobre la vida institucional, política, económica y financiera de los municipios que lo integran;

Que es en este aspecto el artículo 273°) inciso k de la Constitución Provincial establece como atribución de la Municipalidad el: *"(...) Crear tribunales de faltas y policía municipal e imponer, de acuerdo con las leyes y ordenanzas respectivas, sanciones compatibles con la naturaleza de sus poderes, tales como multas, clausura de casas y negocios, demolición de construcciones; secuestros, destrucción y decomiso de mercaderías, pudiendo requerir del juez del lugar las órdenes de allanamiento que estime necesarias (...);*

Dra. MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
GOBIERNO PROVINCIAL DE NEUQUÉN



0103-24

Que cabe concluir que la determinación de las Faltas Contravencionales cometidas dentro de su ejido municipal, como el procedimiento adjetivo en torno a las mismas, constituye un ámbito de reserva de la Municipalidad de Neuquén;

Que tal como surge del informe a fojas R-56/57 del presente expediente, suscripto por el Técnico Aníbal Rossi, Matrícula N° 00807, certificada por el Colegio Técnico de la Provincia del Neuquén, y presentado por la propio recurrente: "(...) En nuestra experiencia al realizar dicha inspección nos lleva a confirmar que la cabina supuestamente con 4 personas dentro se pasó de largo unos 70 cm impactando con una amortiguación hidráulica "sistema de seguridad" que actúa en estos casos y subiendo nuevamente unos 20 cm, por esto el desnivel de unos 50 cm, dicho movimiento también se generó en el contrapeso (rebote) y este movimiento hizo que por segundos los cables de tracción perdieran su posición en poleas de desvío (...)", y que tales fallas se deben al sistema de freno, al variador de velocidad o al exceso de peso, es que existe una clara violación a las reglas de seguridad edilicias, quedando acreditado la autoría y materialidad de la falta contravencional tipificada por el artículo 147° de la Ordenanza N° 12028 por parte del referido Consorcio de Propietarios;

Que en lo que respecta al agravio por la desproporción de la multa condenatoria al Consorcio, el artículo 13° de la Ordenanza 12028 reza: "*Las penas se graduarán según la naturaleza de la falta, el riesgo corrido por las personas o los bienes, los antecedentes del infractor, su capacidad económica y toda circunstancia que contribuya a asegurar la equidad de la decisión*";

Que en virtud de la naturaleza del bien jurídico protegido por la falta contravencional regulada por el artículo 147° de la Ordenanza N° 12028, esto es, la falta de la seguridad edilicia, en concurso con la falta contravencional establecida por el artículo 148° de la Ordenanza citada, es decir, más la ausencia por la falta de elementos de seguridad en el edificio, la multa total aplicable al caso se encuentra graduada entre los límites sancionatorios regulados por el ordenamiento jurídico vigente, por lo que la sentencia cuestionada respeta los principios de racionalidad y proporcionalidad, conforme con el artículo 13° del Código Contravencional previamente transcrito;

Que resulta menester emitir la norma legal pertinente, rechazando el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio de Propietarios Avenida Argentina 480 de la Ciudad de Neuquén, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Faltas N°1, Secretaría N° 1 de la ciudad de Neuquén;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1°) RECHÁZASE en todos sus términos el recurso de apelación ----- interpuesto por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO AVENIDA ARGENTINA N° 480 DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Faltas N°1, Secretaría N° 1, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos que forman parte integrante de la presente norma legal.

0 1 0 3 - 2 4

Artículo 2º) CONFÍRMASE la sentencia dictada por el Juzgado de Faltas
----- N° 1, Secretaría N° 1, recaída en el Expediente TMF N° 125,
Año 2021.


Artículo 3º) NOTIFÍQUESE a través de la Coordinación de Despacho
----- y Legales, lo dispuesto en la presente norma legal

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por el Secretario de
----- Infraestructura y Planeamiento Urbano.

Artículo 5º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la
----- Dirección Centro Documentación e Información y, oportunamente,
archívese.

ES COPIA.

**FDO.) GAIDO
NICOLA**


Dra. MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaria Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

