



DECRETO N° 0245.

NEUQUÉN,

12 MAR 2026

VISTO:


El Expediente OE N° 10443-L-2025 y el recurso administrativo interpuesto por la señora Emilse Corina Doris Larralde, D.N.I. N° 13.131.398; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el recurso administrativo mencionado en el Visto, incoado mediante la presentación agregada a fs. 01 de las presentes actuaciones, la señora Larralde solicitó la revocación de la Resolución N° 0632/25, de fecha 19 de diciembre de 2025, emanada del Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Neuquén, que dispuso en su artículo 1°): "RECHÁCESE en todos sus términos el Reclamo Administrativo presentado por la Sra. Emilse Corina Doris Larralde, D.N.I. N° 13.131.398, de fecha 17/11/2025", mientras que el artículo 2°) de la referida norma legal, resolvió: "RATIFIQUESE en todos sus términos lo dispuesto por Disposición N° 004/2025 y Disposición N° 29/2025 de la Subsecretaría de Obras Particulares";

Que la recurrente en su escueta e infundada presentación, manifestó que tanto la Resolución N° 0632/25 emitida por el Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano, como la Disposición N° 029/25 emanada del Subsecretario de Obras Particulares, violarían el derecho al uso y goce de su propiedad, conforme el artículo 17°) de la Constitución Nacional y el artículo 24°) de la Constitución de la provincia del Neuquén, citados en el libelo de inicio, mientras que remitió a los argumentos vertidos en sus anteriores presentaciones, sin aportar pruebas ni argumentos novedosos para variar la decisión adoptada por los órganos inferiores;

Que mediante Dictamen N° 067/26 intervino la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos sugiriendo se rechace el recurso presentado por la señora Larralde, en tanto la Disposición N° 029/25 emitida por el Subsecretario de Obras Particulares, como la Resolución N° 0632/25 emitida por el Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano, fueron dictadas en cumplimiento de la normativa vigente, no configurando dichos actos administrativos violación alguna al uso y goce de la propiedad de la recurrente, para lo cual indicó las normas que resultan aplicables a la situación en tratamiento, de acuerdo a los antecedentes obrantes en las presentes actuaciones;


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



0245 - 26


Que respecto de los referidos antecedentes, los que obran en las actuaciones OE N° 7311-L-2025, tenido a la vista, surge que mediante la Disposición N° 004/25 de fecha 28 de agosto de 2025, la Subsecretaría de Obras Particulares suspendió de manera preventiva el Permiso de Demolición N° 38/25 otorgado el día 20 de agosto de 2025 al señor Damián Leonardo Farrace, quién invocó calidad de propietario sin probarlo, respecto del inmueble identificado como Lote 7b2, Manzana 9, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5481-0000, sito en calle Reconquista N° 351 de la ciudad de Neuquén, el cual sería de propiedad de la hoy recurrente;

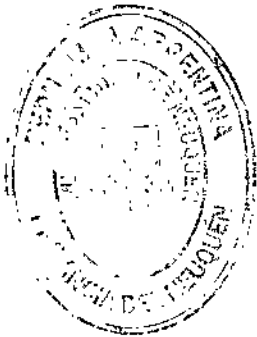
Que con posterioridad y ante sucesivas presentaciones efectuadas por la señora Larralde, el Subsecretario de Obras Particulares, rechazó mediante Disposición N° 029/25 de manera fundada y con intervención previa de su servicio jurídico permanente, las solicitudes efectuadas por la actual recurrente;

Que ulteriormente, y ante un nuevo planteo recursivo, el Secretario de Infraestructura y Planeamiento Urbano, dictó la Resolución N° 0632/25 y rechazó la presentación de fecha 17 de noviembre de 2025, previo dictamen legal, ratificando en todos sus términos lo dispuesto por las Disposiciones N° 004/25 y N° 029/25, emanadas del órgano inferior;

Que respecto al fondo de la cuestión debatida en las actuaciones OE N° 10443-L-2025 y su antecedente OE N° 7311-L-2025, la referida suspensión preventiva de la autorización de demolición otorgada al señor Farrace –quién como se indicó previamente ostentó en sus presentaciones, sin documentación que lo respalde, calidad de propietario-, tuvieron como finalidad dar certeza a la posible vinculación de este inmueble, con las disposiciones de la Ordenanza N° 9646, dictada con la finalidad de proteger y preservar la casa denominada "Lejos de Buenos Aires", situada en la Chacra homónima y su entorno natural, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5382-0000, Lote 6, Manzana 6, Chacra 165, que forma parte del patrimonio de valor arquitectónico, simbólico, paisajístico y urbanístico, representativo de la historia de la ciudad de Neuquén;

Que desde la Subsecretaría de Cultura perteneciente a la Secretaría de Jefatura de Gabinete, quien advirtió mediante nota remitida al Subsecretario de Obras Particulares, que el inmueble en cuestión, estaría alcanzado por la Ordenanza N° 9646, norma que como se expresó, declaró como Monumento Histórico Arquitectónico de Interés Municipal al inmueble mencionado, ubicado en la Chacra 165, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5382-0000, imponiendo la prohibición expresa de su demolición o alteración sin previa intervención de la Comisión de Preservación y Rescate del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural;


Dr. MARÍA LUCIANA TOMÁS AGUILAR
Coordinadora de Despacho y Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0245-26

Que la referida Ordenanza, en su artículo 1º), dispuso:
“Declárese Monumento Histórico Arquitectónico de Interés Municipal a la casa denominada “Lejos de Buenos Aires”, situada en la Chacra homónima y su entorno natural, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5382-0000, Lote 6, Manzana 6, Chacra 165”;


Que en el artículo 2º) de la Ordenanza N° 9646 se estableció expresamente que: *“El mencionado bien declarado, no podrá ser demolido o alterado en sus partes, respetando sus características urbanísticas y de entorno. Ante la necesidad de realizar obras de reciclaje, ampliación y construcción de dicho predio, el Municipio por medio de la Comisión de Preservación y Rescate del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural de la Ciudad de Neuquén, deberá analizar la propuesta”;*

Que efectuada la verificación catastral surgiría que la nomenclatura protegida por la Ordenanza N° 9646, habría sido subdividida en reiteradas oportunidades, dando finalmente origen a nuevos lotes, entre los que se encontraría la Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5481-0000 por la cual reclamó el señor Farrace y recurrió en esta oportunidad la señora Larralde, todo lo cual deberá ser constatado oportunamente por la Comisión de Rescate y Preservación del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural de la ciudad de Neuquén, conforme lo dispone el artículo 15º) de la Ordenanza N° 7972, y el artículo 2º) inciso b) de la misma norma, en tanto pone en cabeza de la Comisión citada *“la tutela oficialmente reconocida de los Bienes del Patrimonio dentro de la ciudad”;*

Que debe ponerse de resalto, que la Ordenanza N° 9646, fue dictada en el marco de la necesidad de preservar el patrimonio urbanístico en general de la ciudad de Neuquén, cuyos principios y lineamientos fueron establecidos en la Ordenanza N° 7972;

Que mediante la última, se estableció la conformación y funcionamiento de la Comisión de Rescate y Preservación del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural de la ciudad de Neuquén, que entre sus funciones, se encuentra la de solicitar al Órgano Ejecutivo Municipal y al Concejo Deliberante la declaración de “Interés Municipal” de los Bienes del Patrimonio Cultural mueble e inmueble de carácter público o privado, junto con su entorno natural y paisajístico, la de tutelar de manera oficial los Bienes del Patrimonio dentro de la ciudad capital; la de organizar las acciones indispensables para que se efectúe el relevamiento, registros, inventario y valoración de edificios, sitios, conjuntos, monumentos, documentación, que sean considerados de valor testimonial, entre otras;

Que el artículo 15º) de la Ordenanza N° 7972, estableció que: *“Toda acción a emprender sobre él o los bienes inmuebles declarados*


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



0245-26

"de interés municipal", que implicare cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier alteración en cualquier concepto, deberá ser previamente autorizada por la Comisión de Rescate y Preservación. Esta conjuntamente con las Direcciones Municipales con competencia, asesorará convenientemente acerca del modo y forma adecuados de encarar las intervenciones que el presente artículo enumera";

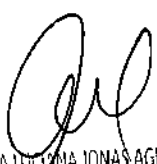
Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos destacó en su Dictamen, que la suspensión del Permiso de Demolición N° 38/25 ordenada por la Disposición N° 004/2025, emanada del Subsecretario de Obras Particulares, fue dictada en el marco de lo establecido por las normas municipales vigentes que protegen a los bienes declarados de "interés municipal", y en el marco de lo establecido por el artículo 58°) de la Ordenanza N° 1728, que rige el procedimiento administrativo local;

Que respecto a las alegaciones vertidas en la presentación de fs. 01, en torno a que las Disposiciones N° 004/25 y N° 029/25 y la Resolución N° 0632/25, emanadas de los funcionarios competentes antes nombrados, importarían para la señora Larralde una supuesta violación de su derecho de propiedad, para lo cual citó el artículo 17°) de la Constitución Nacional, debe enfatizarse que nuestra Carta Magna consagra el derecho de propiedad, pero éste -como los restantes- norma que debe aplicarse "conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio" según las palabras del artículo 14°) del mismo cuerpo normativo;

Que el artículo 1970°) del Código Civil y Comercial dispone que: *"Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción";*

Que Agustín Gordillo en su obra "Tratado de derecho administrativo y obras selectas", Tomo 9, Capítulo XVIII, manifestó que: *"El derecho de propiedad, que el Código Civil define en principio como absoluto, exclusivo y perpetuo no mantiene siempre con rigor esos caracteres; existen en el mismo Código Civil y en el resto de la legislación variadas limitaciones a la propiedad, que afectan sea lo absoluto, sea lo exclusivo, sea lo perpetuo de este derecho (...);"*

Que Miguel S. Marienhoff en la obra "Tratado de Derecho Administrativo", Tomo IV, páginas 21/22, caracterizó a las limitaciones a la propiedad privada en interés público como *"el conjunto de medidas jurídico-legales concebidas para que el derecho de propiedad individual armonice con*


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



0245 - 26

los requerimientos del interés público o general, evitando, así, que el mantenimiento de aquel derecho se convierta en una traba para la satisfacción de los intereses del grupo social", quedando incluidas dentro de las referidas limitaciones, las llamadas "restricciones";

Que existe consenso, asimismo, en que las restricciones tienen las siguientes características: a) son variadas e ilimitadas; b) son generales, constantes y actuales; c) no aparejan indemnización; d) son ejecutorias y e) no se extinguen por el no uso, es decir, son imprescriptibles;

Que así definida, la restricción al derecho de propiedad privada dispuesta por la Ordenanza N° 9646 sobre la casa denominada "Lejos de Buenos Aires", encuentra su fundamento en razones de interés público, y constituye un límite normal y permanente a la referida propiedad, que persiste siempre, siendo una condición normal de la propiedad, existiendo la restricción mientras exista la propiedad;

Que más allá de los cambios sucesivos en la nomenclatura catastral, la protección que recae sobre el bien inmueble en virtud de la Ordenanza N° 9646, habrá de permanecer incólume, no pudiendo desconocer la titular dominial, su existencia, en tanto que las normas se presumen conocidas por todos los ciudadanos, en virtud de lo dispuesto por el artículo 8°) del Código Civil y Comercial, que dispone: "*La ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico*";

Que la posibilidad de imponer restricciones administrativas constituye una "potestad" del Estado, una prerrogativa legítima de poder, de ahí que la posibilidad de imponerlas no se extinga por no uso de ella y que sea imprescriptible;

Que respecto a las normas locales aplicables en torno a la protección de determinados bienes en pos de preservar valores que son propios de la ciudad de Neuquén, que implican la imposición de las referidas "restricciones administrativas", debe mencionarse en primer término, que la Carta Orgánica Municipal, en su artículo 34°), dispone: "*Declárase patrimonio cultural de interés municipal, los documentos, monumentos, lugares o conjuntos arquitectónicos y sus entornos paisajísticos de propiedad pública o privada, que se consideren de interés cultural. Una ordenanza reglamentará la aplicación de este artículo*";

Que la Ordenanza N° 7972, sancionada en el año 1997, amplió la orientación proteccionista consagrada en la Ordenanza N° 5759 que había sido sancionada en 1991, incluyendo dentro del catálogo de bienes protegidos, no solo el patrimonio arquitectónico, sino también el urbanístico en general;

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



0245-26

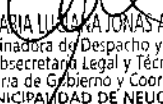
Que la citada norma, en sus considerandos, reconoció que la obligación de preservar el patrimonio, no sólo se encuentra en cabeza de los funcionarios públicos y especialistas capacitados, sino que además la comunidad también es responsable en tanto que *"no es posible preservar aquello que no se aprecia o valora"*, indicando a continuación que: *"(...) el conocimiento del patrimonio, su conservación y tutela debe ser una obligación de la comunidad (...)"*;

Que la Comisión de Rescate y Preservación del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural de la ciudad de Neuquén, se creó en el artículo 2º) de la Ordenanza N° 7972 para llevar adelante las finalidades consagradas en la norma, indicando entre sus atribuciones, la tutela de los Bienes de Patrimonio dentro de la Ciudad (inciso b);

Que la Ordenanza N° 9646, como se indicó previamente, declaró Monumento Histórico Arquitectónico de Interés Municipal a la casa denominada "Lejos de Buenos Aires", ubicada en la Chacra 165, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5382-0000, imponiendo la prohibición expresa de su demolición o alteración sin previa intervención de la Comisión de Preservación y Rescate del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural;

Que ante la advertencia efectuada por la Subsecretaría de Cultura perteneciente a la Secretaría de Jefatura de Gabinete de la Municipalidad de Neuquén respecto de una posible vinculación del inmueble de titularidad de la señora Larralde y que habría sido adquirido por el señor Farrace, cuya Nomenclatura Catastral es la N° 09-21-080-5481-0000, con el inmueble protegido por la Ordenanza N° 9646, y la posibilidad de generar un perjuicio de imposible reparación a un bien inmueble protegido por las normas locales antes citadas, la Subsecretaría de Obras Particulares que había otorgado el Permiso de Demolición N° 38/25, suspendió preventivamente aquel mediante el artículo 1º) de la Disposición N° 004/25 en ataque, y resolvió además, en su artículo 2º), dar intervención para emitir opinión técnica respecto de la situación planteada, a la Comisión de Preservación y Rescate del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural, creada por la Ordenanza N° 7972;

Que resulta entonces, que la suspensión preventiva del Permiso de Demolición N° 38/25 otorgado al señor Farrace, ordenada por la Disposición N° 004/25, se encuentra fundado en razones de índole legal que lo justifican, y constituyen, como lo indicó la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos en su dictamen *"limitaciones legales expresas, propias del régimen de tutela del patrimonio cultural, que delimitan el alcance del uso y goce del inmueble, sin importar privación alguna"*;


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



0245-26

Que las disposiciones antes mencionadas, y la intervención de las dependencias municipales dentro del marco de sus competencias, previo dictamen de sus áreas legales permanentes, otorgan validez a la totalidad de los actos administrativos cuestionados, es decir, la Disposición N° 004/25 emanada de la Subsecretaría de Obras Particulares por la que se suspendió preventivamente el Permiso de Demolición N° 38/25 previamente otorgado, a los efectos de esclarecer de manera certera la vinculación del inmueble sobre el que se otorgó el Permiso de Demolición y el que se encuentra protegido por la Ordenanza N° 9646, la Disposición N° 029/25 de la Subsecretaría de Obras Particulares y la Resolución N° 0632/25 de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano, que rechazaron las anteriores pretensiones recursivas;

Que como bien señaló la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, la intervención de la Comisión creada por la Ordenanza N° 7972 es una exigencia legal, previa y obligatoria, cuando en los casos como el presente, se encuentra en riesgo la integridad de un bien declarado de "interés municipal" por una ordenanza local;

Que como se expuso previamente, la intervención de la Comisión de Preservación y Rescate del Patrimonio Cultural, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico y Natural, es una exigencia legal, y la misma garantiza un análisis técnico y necesario, teniendo en cuenta los diferentes derechos en pugna;

Que en función de lo hasta aquí expuesto, corresponde la emisión de la presente norma legal, rechazando el recurso incoado por la señora Emilse Corina Doris Larralde;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º) RECHÁZASE en todos sus términos el recurso administrativo ----- presentado por la señora Emilse Corina Doris Larralde, D.N.I. N° 13.131.398, conforme con los fundamentos expuestos en los considerandos que forman parte integrante del presente Decreto.

Artículo 2º) NOTIFÍQUESE a través de la Coordinación de Despacho y ----- Legales a la señora Emilse Corina Doris Larralde, lo dispuesto en la presente norma legal.

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


0245-26

Artículo 3º) El presente Decreto será refrendado por el Secretario
----- de Gobierno y Coordinación y por el Secretario de Infraestructura
y Planeamiento Urbano.

Artículo 4º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la
----- Dirección Centro Documentación e Información y,
oportunamente, archívese.

ES COPIA

FDO.) GAIDO
HURTADO
NICOLA


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

