

RESOLUCIÓN N°

0414

NEUQUÉN, 28 JUN 2021

VISTO:

El expediente OE N° 706-V-2021 caratulado "Reclamo Administrativo contra disposición N° 01/21" y el expediente 99-V-2020 caratulado "Varios Vecinos B° Confluencia Rural s/ Reclamo administrativo sobre construcciones de obra sin permiso en calle Pomona 3044. N.C. 09-20-078-6451-0000";

CONSIDERANDO:

Que a fojas 1 y vta. del expediente 99-V-2020 los reclamantes, autodenominados vecinos y vecinas del barrio Confluencia Rural, se presentan y denuncian una obra en construcción en calle Pomona 3044, mencionando que si bien se habría habilitado la construcción de una vivienda unifamiliar, constaba a los vecinos que se realizaría un templo evangélico;

Para sostener sus dichos los denunciante mencionan que habría constatado actividades de tipo religiosa por parte del grupo; que además el propietario de la obra sería la Iglesia Evangélica Catedral de Fe; y que además, mediante expediente CD 005-I-2018 se les habría rechazado por el Concejo Deliberante la excepción solicitada para poder construir y hacer funcionar un templo en el lugar;

En razón de la denuncia presentada, reclaman a la Municipalidad de Neuquén que dicte una medida cautelar de no innovar, y se dé intervención a Obras Particulares a los fines de que realice una inspección en el lugar, porque además no estaría respetando ni el FOS ni el FOT autorizado para dicha zona;

A fojas 4 a 5 de dicho expediente se agrega nota suscripta por la Dirección de Obras Particulares de Menor Magnitud de la Subsecretaría de Obras Particulares. En la misma se menciona que en el inmueble en cuestión se procedió a clausurar una obra sin permiso en fecha 16 de julio del 2018; luego, mediante presentación digital de plano N° 1807090001 inician expediente de obra con destino a templo, siendo esta solicitud rechazada. Luego, adecúa la solicitud a vivienda con destino unifamiliar, de propiedad de la Iglesia Evangélica Catedral de Fe, otorgándose permiso definitivo en fecha 25 de octubre del 2019, y paralizando la misma en fecha 13 de diciembre del 2019 por no acordar la obra con los planos registrados, estando dicha medida vigente al 14 de febrero del 2020;

A fojas 6 del expediente 99-V-2020 se presentan, en fecha 15 de diciembre del 2020, nuevamente los reclamantes, y solicitan que se otorgue una respuesta a primera presentación, volviendo a reiterar los argumentos presentados en la primera oportunidad. A fojas 8 a 9 del mismo expediente se presenta nueva nota suscripta por los reclamantes, de fecha 23 de diciembre del 2020, denunciando hechos nuevos, y reiterando la solicitud de inspección y clausura de la obra;

A fojas 32 a 33 se agrega copia de la disposición N° 1/21 de la Subsecretaría de Obras Particulares mediante la cual se resuelve rechazar el reclamo promovido en dicho expediente, notificándose la misma en fecha 22 de enero del 2021;

A fojas 1 y 2 del expediente 706-V-2021 los reclamantes interponen apelación contra la disposición 1/21. Si bien el recurso de apelación como tal no se encuentra previsto en la ordenanza de procedimiento administrativo local, por aplicación del principio de informalismo, el cual campea sobre toda actividad procedimental de la administración, corresponde otorgarle el tratamiento que en rigor técnico se condice con lo solicitado por los vecinos; esto es el de un recurso administrativo que impugna la disposición 1/21;

En el recurso en cuestión reiteran sus fundamentos según los cuales debería clausurarse la obra, e introducen la solicitud de orden de demolición de lo construido antirreglamentariamente;

Que cabe remitirse al escrito en donde introducen el correspondiente reclamo, solicitan que se proceda a dictar una medida cautelar de no innovar, como así también que se ordene una inspección sobre la obra denunciada, y eventualmente se ordene la destrucción de lo realizado, en caso de que lo construido o en construcción sea antirreglamentario, es decir en contraposición de las pautas previstas en la ordenanza 6.485 y demás normativa complementaria, en función de lo previsto en el apartado 2.4.2.2. de dicho cuerpo normativo y lo previsto en el artículo 154 del código de faltas de esta ciudad;

Que los artículos citados en el considerando anterior tiene dispuesto, el primero de ellos, que *"Cuando en una obra, ejecutada sin permiso se compruebe que la misma ha sido efectuada fuera de la Línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en éste Código y normas complementarias y modificatorias, se intimará al propietario para que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de notificado, dé comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del Plazo fijado por la Inspección. El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que éstas medidas puedan ocasionar."* A su turno, el artículo 154 del código de faltas tiene dispuesto que *"El que ejecutare obras, instalaciones o modificaciones antirreglamentarias; con deficiencias edilicias o utilizare sistemas de construcción en contravención con la normativa vigente, será sancionado con multa de 100 a 3000 (CIEN A TRES MIL) módulos cuando se trate de una persona física y el inmueble sea su casa habitación y de 3000 a 100.000 (TRES MIL A CIEN MIL) módulos en el resto de los casos, a la que se podrá sumar la inhabilitación y/o clausura y/o demolición."*;

Que la Municipalidad de Neuquén no cuenta con facultades de disponer de medidas cautelares a petición de parte, puesto que estas son de naturaleza esencialmente judiciales, por lo que dichas competencias exceden a las que ostenta un municipio en el marco de la distribución constitucional de competencias. Por la naturaleza judicial de lo solicitado resulta más que clara la improcedencia de lo reclamado por los

vecinos recurrentes. No se puede solicitar al poder ejecutivo que invada competencias de otras esferas de poder;

Que dentro del reclamo presentado por los vecinos se debe disgregar lo requerido. Es que la petición de la medida cautelar de no innovar, si bien improcedente, no es la única petición de los reclamantes. Además, solicitan que se clausure la obra, y de corresponder, se ordene la demolición de lo construido de forma antirreglamentaria. Así entonces, lo que debe entenderse es que presentan una denuncia administrativa, en el entendimiento de que los denunciados estarían infringiendo la normativa edilicia, y en consecuencia requieren que la Municipalidad de Neuquén proceda a aplicar su poder de policía en caso de constatarse una contravención;

Que la Subsecretaría de Obras Particulares ha procedido en correcta forma al ordenar oportunamente las inspecciones correspondientes, y disponer la paralización y clausula al constatar que lo construido no se condecía con lo declarado y autorizado. Sin embargo, y a posteriori, conforme surge de estos obrados, las irregularidades fueron subsanadas, y por ende se procedió a levantar la clausura en cuestión;

Por otro lado, la denuncia con respecto a que lo construido se trataría de un templo, resulta una aseveración que no puede confirmarse en base a las inspecciones, como así tampoco de las pruebas aportadas. No se puede conjeturar cual será el uso que se otorgará al inmueble. Lo que se sugiere por los reclamantes es que se procedería a utilizar el inmueble para una finalidad distinta a la aprobada. Sin embargo, no se puede actuar en función de predicciones del accionar futuro de un tercero. La construcción aprobada se encuentra dentro de los límites previstos por la normativa, y la finalidad declarada es de vivienda. En caso de que a futuro sea utilizada como templo se podrán hacer las denuncias pertinentes para que el mismo no sea utilizado como tal por ante la autoridad de aplicación correspondiente;

Sin embargo, resulta oportuno resaltar que las últimas inspecciones correspondientes a los meses de enero y febrero del año en curso solamente se han podido verificar desde fuera de la propiedad por no encontrarse nadie dentro de la misma. Para que sea efectiva una inspección debe realizarse in situ, siendo una mera observación desde fuera insuficiente para poder arribar a conclusiones contundentes sobre la correspondencia entre la obra y lo oportunamente aprobado, como así también para verificar, en caso de que se exceda a lo aprobado, que dichos excesos no sean, además de no aprobados, contrarios a los límites establecidos por el código edilicio, la ordenanza 10.010, los usos permitidos por la zonificación y el plan urbano ambiental;

Al respecto de lo dicho en el considerando que antecede vale resaltar que la ordenanza 6.485 establece en su apartado 2.3. cuáles son las facultades de la inspección de obra. Sobre las mismas dispone que los profesionales, empresarios, propietarios, capataces y/o simples tenedores del inmueble deberán permitir el acceso al inmueble a todo inspector que acredite la calidad de tal. A su vez, dicho apartado

establece que el inspector podrá citar, previa determinación de hora y fecha, la presencia del profesional a cargo de la obra. Así entonces, se considera que la Subsecretaría de Obras Particulares, a los fines de asegurar que las inspecciones ordenadas sean eficientes, tendría que instruir al inspector para que cite al director de obra a apersonarse al momento de realizar la diligencia, puesto que de lo contrario podría suceder que se sigan frustrando dichas inspecciones;

Asimismo, debería el inspector en cuestión elevar las actuaciones al juzgado de faltas en caso de constatar que la construcción se encuentra por fuera del cumplimiento de la legislación edilicia correspondiente, evaluando, o sugiriendo, en caso de que corresponda y no pueda ser salvado, la procedencia de que se ordene la destrucción de lo construido en infracción a la legislación, de conformidad a lo autorizado por el código de edificación, como así también lo previsto como pena en el código de faltas municipal;

Que interviene la Dirección Municipal de Asesoramiento Legal de la Secretaría de Coordinación e Infraestructura, la cual dictamina en sentido coincidente los términos de la presente resolución;

Por ello:

**EL SECRETARIO DE COORDINACIÓN E INFRAESTRUCTURA
DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
RESUELVE**

Artículo 1º) RECHÁZECE el reclamo interpuesto por los vecinos del barrio Confluencia ----- Rural en lo que respecta a la disposición de una medida cautelar de no innovar.

Artículo 2º) INSTRÚYASE a la Subsecretaría de Obras Particulares para que, en los ----- términos de la ordenanza 6485 se cite al profesional a cargo de la obra y/o su propietario a los fines de efectivizar la inspección solicitada, y en su caso, y de corresponder, se ordene la paralización de la obra y se remitan al Tribunal Municipal de Faltas las actuaciones.

Artículo 3º) NOTIFÍQUESE a los reclamantes en el domicilio constituido con una copia ----- de la presente.

Artículo 4º) REGÍSTRESE, publíquese en el Boletín Oficial de la Municipalidad de ----- Neuquén, y oportunamente, ARCHÍVESE.

ES COPIA.

FDO) NICOLA

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