

LEY 8.780

La Plata, 4 de mayo de 1977.

Visto lo actuado en el expediente número 2.100-15.673/977 y agregados,
y la autorización otorgada mediante la instrucción número 1/76, artículo 1º,

apartado 5.2. de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires, sanciona y promulga con fuerza de—

LEY:

Art. 1º Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado en el barrio parque Playa Grande, ciudad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, situado en la intersección de las calles Matheu y General Urquiza, designada catastralmente como circunscripción VI, sección D, manzana 338 h, parcela 1a.

Art. 2º El inmueble individualizado en el artículo anterior previa demolición de las construcciones efectuadas en transgresión a lo dispuesto por el artículo 3º de la ordenanza 305/957 de la Municipalidad de General Pueyrredón, será destinado a la venta en pública subasta, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en el decreto respectivo, debiendo el adquirente sujetarse a las reglamentaciones urbanas en vigencia.

Art. 3º Declárase de urgencia la presente expropiación de acuerdo con las prescripciones de la ley 5.709, exceptuándose su tramitación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma, prescindiéndose especialmente de las tratativas directas previas establecidas por el artículo 21 del citado cuerpo legal.

Art. 4º La Secretaría de Asuntos Municipales de la Gobernación, será el órgano de aplicación de la presente ley.

Art. 5º Fijase el plazo de un (1) año para el cumplimiento del destino expropiatorio determinado por la presente.

Art. 6º Para atender el gasto que demande el cumplimiento de la presente ley, facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar las transferencias y refuerzos de créditos necesarios en el Presupuesto anual respectivo, y a fijar la imputación correspondiente sin sujeción a los recaudos contemplados en la Ley de Contabilidad.

Art. 7º Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.

R. P. SALABERREN.

Registrada bajo el número ocho mil setecientos ochenta (8.780).

J. M. Torino.

FUNDAMENTOS

La presente ley declara de utilidad pública y sujeto a expropiación un inmueble ubicado en la ciudad de Mar del Plata, barrio parque Playa Grande —comúnmente denominado "Los Troncos"—, situado en la esquina de las calles Matheu y General Urquiza, al cual se refieren los expedientes 2.100-15.673 año 1977, y agregados sin acumular 4.049-5.270/75 y 4.049-6.879/75, relacionados con la construcción de un edificio para vivienda "multi-familiar".

Si bien en principio dicha construcción fue autorizada por el Departamento de Obras Privadas respectivo, el Secretario de Obras y Servicios de la Municipalidad de General Pueyrredón, el 9 de abril de 1975 dejó en suspenso aquella autorización, y dispuso la paralización inmediata de la obra.

Ante esta decisión administrativa, los propietarios del inmueble presentaron un recurso de reconsideración, el que fue desestimado por el entonces intendente municipal el 28 de mayo del mismo año, quien además dejó sin efecto la autorización de construcción que inicialmente se había conferido, todo ello de conformidad con los dictámenes técnicos y jurídicos que fueron emitidos por los departamentos correspondientes.

Igual suerte corrió un nuevo recurso de reconsideración presentado por los particulares afectados, el que fue desestimado el 31 de octubre de 1975 por

el intendente, luego de un dictamen efectuado por siete asesores letrados de la Municipalidad, quienes por unanimidad aconsejaron ratificar las medidas dispuestas en el decreto de fecha 28 de mayo de 1975.

Agotada la vía administrativa, los particulares iniciaron ante la Suprema Corte de Justicia un juicio contencioso administrativo contra la Municipalidad, reclamando la revocatoria de la decisión adoptada por el intendente, más los daños y perjuicios que la medida les habría ocasionado. Frente a esta nueva instancia, encontrándose ya en sus cargos las actuales autoridades, el señor intendente municipal dictó, el 2 de noviembre de 1976, un decreto por el cual autoriza a la Dirección de Asuntos Judiciales de la Asesoría Letrada Municipal a celebrar en autos una transacción con la parte actora, que significó, en sustancia, un allanamiento a las pretensiones de los propietarios de continuar la obra. En el mismo decreto se dejó sin efecto la suspensión de aprobación de planos y permiso de construcción dictados en el expediente administrativo 4.049-5.270/75, como así también lo dispuesto en el decreto del 28 de mayo de 1975, y la resolución dictada por el señor secretario de Obras y Servicios el 9 de abril del mismo año. Esta decisión fue adoptada sin efectuar la debida consulta a la secretaría de Asuntos Municipales.

Homologada la transacción por la Suprema Corte de la Provincia el 28 de diciembre de 1976, habiendo adquirido el acuerdo el carácter de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, el caso ha quedado cerrado en el ámbito administrativo y judicial.

El Barrio Parque Playa Grande, también denominado "Los Troncos", es una zona residencial de características claramente definidas, con construcciones que armonizan entre sí dentro de un paisaje en el que se destacan los espacios verdes y frondosas arboledas. Para preservarlo, la comuna de General Pueyrredón desde antiguo ha sancionado diversas ordenanzas de edificación que impidieron la construcción de inmuebles que no se ajusten a las mencionadas características. Precisamente ese objetivo es el que encierra el artículo 3º del Decreto Ordenanza 305/957, aplicable al caso, pues se refiere a la zona cuya nomenclatura correspondiente es "RI", tal como se hace constar en los considerandos del Decreto del 28 de mayo de 1975, y en todos los dictámenes que le precedieron.

Dicha norma establece, en síntesis, que en la zona residencial "RI", sólo se puede construir una unidad de vivienda por predio, descartándose los edificios que contengan más de una unidad. Y los denominados "multi-familiar", no son otra cosa que edificios de departamentos, sea cual fuere su distribución o la cantidad de pisos o plantas que lo compongan.

En el inmueble cuya utilidad pública se declara por esta ley se ha continuado la construcción de un edificio que contiene seis departamentos distribuidos en dos plantas, asentado sobre un terreno cuya superficie total apenas excede los trescientos metros cuadrados, de los cuales son aprovechables apenas doscientos.

Tal construcción, no sólo viola la reglamentación vigente en materia de zonificación urbana, sino que además resulta estéticamente incompatible con el resto de la edificación y características del barrio. Por otra parte, de aceptarse la situación creada, se establecería un riesgoso antecedente, no descartándose la posibilidad de que en el futuro proliferen proyectos similares, que pondrían en peligro la existencia de estos barrios residenciales.

Precisamente, esto es lo que ha ocurrido en muchos lugares del país, donde el crecimiento urbano desproporcionado e incontrolado, que no se sujetó a pautas razonables ni a ninguna planificación, hizo que desaparecieran los espacios verdes, provocó el hacinamiento, y tornó cada vez más difíciles las condiciones de habitabilidad y convivencia. A todo ello debe agregarse el problema de la contaminación ambiental, y la carencia de servicios adecuados, cuestiones que hoy constituyen temas de honda preocupación a nivel mundial.

Por tal razón, ante un caso —y aunque fuere uno solo— que pudiere constituirse en el comienzo de un proceso de distorsión urbanística como los descritos, que han existido precisamente por la falta de una férrea voluntad para preverlos y evitarlos, es que el Estado no puede permanecer indiferente, debiendo adoptar todas las medidas legales que estén a su alcance.

Con anterioridad a la homologación de la transacción efectuada en el juicio mencionado precedentemente existía la posibilidad de actuar en el ámbito administrativo, imponiendo la obligatoriedad de suspender la obra, sin que por ello se descartara la existencia de eventuales indemnizaciones si jurídicamente hubieran correspondido. Pero producida aquella circunstancia jurisdiccional, emanada del más alto Tribunal provincial, sólo queda, como remedio jurídico de excepción, la sanción de esta ley que declara de utilidad pública el inmueble y dispone su expropiación.

El requerimiento constitucional acerca de la declaración de utilidad pública se encuentra ampliamente satisfecho en el caso, pues este instituto no se circunscribe exclusivamente al logro de una finalidad material. Este es el criterio del artículo 1º del proyecto de ley de expropiaciones, redactado por una comisión integrada por altos exponentes del pensamiento jurídico nacional como son Rodolfo Rivarola, Justo Bergadá Mujica, Salvador M. Dana Montaña, Oscar Díaz de Vivar, Faustino J. Legón, Segundo V. Linares Quintana, Rodolfo Reyna y Walter Villegas. Dicho artículo dice: “El concepto de utilidad pública es extensivo a todo lo que represente o tienda a lograr una satisfacción para la colectividad, sea de índole material o meramente espiritual”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que “...la expropiación ha dejado de ser un procedimiento destinado exclusivamente a favorecer la construcción de obras públicas. En el Estado moderno, que concibe la ley como un instrumento de transformación social, la expropiación es el requisito previo e insustituible de actividades estatales vitalmente ligadas al interés colectivo”. (C. S., julio 7-958).

Fernando Legón dice que “bajo el término de utilidad, se entienden todas aquellas manifestaciones del bienestar social que, sin tener relaciones directas con el orden jurídico establecido, benefician principalmente al estado material, económico, higiénico de la sociedad, procurándole un mayor bienestar físico... sostenemos la finalidad del Estado hacia una civilización superior, como medida para alcanzar la finalidad de poder, de belleza, de protección y de derecho”. (Legón, Fernando, “Tratado Integral de la Expropiación Pública”, p. 257/258).

El doctor Eduardo Costa, siendo Procurador de la Corte, ha dicho: “No es, pues, de extrañar que una de las primeras preocupaciones de la actualidad sea el mejoramiento de las condiciones higiénicas, especialmente de las grandes ciudades, ni menos, que estas exigencias, desconocidas antes, hayan hecho sentir su influencia en la legislación, dando un alcance más alto a lo que deba entenderse por utilidad pública”. (Fallos, 33-172).

Todos estos antecedentes —fácticos, legales y doctrinarios—, indican la necesidad de la sanción de esta ley, para que con urgencia —que se declara en su artículo 3º—, se tome posesión del inmueble para el cumplimiento del fin propuesto. La utilidad pública consiste, en este caso, en la necesidad de interrumpir definitivamente la obra en ejecución, preservando las características de una zona que, ubicada en un importante centro turístico de la Provincia, constituye un verdadero ejemplo de belleza urbanística.