

DECRETO N° 170/26

VISTO

El reclamo administrativo iniciado por el Sr. Marcelo Rubén Stampella DNI N°17.286.646, ingresado por mesa de entradas municipal el día 22/07/2026 bajo el número 2682/26 a raíz del cual se inició el expediente administrativo N°3176/26.-

Y CONSIDERANDO:

Que en el citado reclamo tiene por objeto oponerse al otorgamiento, renovación, convalidación, transferencia, mantenimiento y/o similares, para el funcionamiento de una discoteca en el inmueble identificado por la nomenclatura catastral 23-01-06-05-02-036-008, contigua a las parcelas 009 y 010 de su propiedad, como así también el planteo de una denuncia administrativa y solicitud de medidas cautelares.

Que ante la complejidad de la situación planteada y los términos de la solicitud, se corrió vista a la Asesoría Letrada Municipal, la que se expidió a través del Dictamen 020/26 al cual, a los fines de la debida motivación del presente acto administrativo, este Departamento Ejecutivo Municipal adhiere en todos sus términos y que a continuación se transcribe en sus partes pertinentes, formando parte integral de la fundamentación y sustento de lo que se decretará:

DICTAMEN 020/26: ASESORÍA LETRADA MUNICIPAL

VISTO: La nota N°2652, ingresada por Mesa de Entradas con fecha 22/07/2026 por el Sr. Marcelo Ruben Stampella DNI n° 17.286.646, con el patrocinio letrado de la abogada Cecilia Reschini M.P 7-666, en su carácter de titular registral y poseedor del inmueble identificado como: Circunscripción 05, Sección 02, Manzana 36, Parcela 09/10, Manzana oficial 11, Lotes Oficiales 07/08, sito en Avenida Bartolomé Jaime N° 2062 del barrio "Atalaya", mediante la cual formula OPOSICION al otorgamiento, renovación, convalidación, transferencia, mantenimiento o cualquier otro acto administrativo que implique autorizar la instalación, reapertura, funcionamiento o explotación de un boliche bailable, salón de eventos, local de espectáculos públicos o cualquier otra análoga o recreativa que, por su características, genere un impacto significativo en materia urbanística, ambiental, acústica o de seguridad, con relación al inmueble colindante a su propiedad (Identificado comercialmente como ("Kali"), así como respecto del inmueble ubicado frente a la misma (identificado comercialmente como ("Moon"), cualquiera sea la denominación comercial que actualmente ostenten o adopten en el futuro.

Que la oposición formulada se extiende a toda actuación administrativa (expedientes, trámites) actualmente en curso o que se inicie con posterioridad para la obtención de permiso de obra, habilitación comercial, cambio de rubro, ampliación, remodelación, factibilidad, localización o cual cualquier acto administrativo que tienda a autorizar el desarrollo de las actividades descriptas en los inmuebles identificados como "Kali" y "Moon".

Que, asimismo, el presentante denuncia la existencia de presuntas irregularidades en las obras que actualmente se ejecutan en el inmueble lindero (identificado como Kali), lo que solicita que la autoridad municipal competente verifique si las mismas cuentan con los permisos correspondientes y si se ajustan a normativa vigente, adoptándose, en su caso las medidas preventivas, cautelares o sancionatorias que legalmente correspondan.

Que, el administrado denuncia la existencia de irregularidades administrativas, urbanísticas y ambientales respecto de ambos inmuebles. En consecuencia, peticiona la verificación del cumplimiento de normativa nacional, provincial y municipal aplicable en materia de uso de suelo, habilitación comercial, seguridad, ambiente y demás exigencias

vinculadas al desarrollo de las actividades cuya autorización se cuestiona, requiriéndose expresamente la presentación del correspondiente Estudio de Impacto ambiental.

Que, asimismo, solicita la adopción de medidas cautelares y de resguardo, consistente en: a) inspección de las obras en ejecución y, de corresponder, la inmediata suspensión o paralización de trabajos, 2) La suspensión de todo trámite o actuación administrativa vinculada a la habilitación comercial hasta tanto se esclarezcan las circunstancias denunciadas, 3) La abstención de otorgar nuevas habilitaciones, autorizaciones o permisos para el desarrollo de las referidas actividades, 4) La exigencia previa del Estudio de Impacto ambiental.

Que, finalmente, sostiene la vulneración de los principios de legalidad, debido proceso y confianza legítima en la actuación administrativa.

Y CONSIDERANDO: *Que el Sr. Marcelo Rubén Stampella comparece por ante esta Administración con fecha 22 de julio de 2026 (Nota n° 2652/26), en su carácter de titular registral y poseedor del inmueble de referencia, formulando formal oposición al otorgamiento de cualquier acto administrativo que implique la autorización, instalación, reapertura, funcionamiento o explotación de un boliche bailable, salón de eventos, local de espectáculos públicos o cualquier otra actividad análoga o de alto impacto urbanístico, ambiental, acústico o de seguridad, con relación al inmueble lindero y/o ubicado en el entorno inmediato de su propiedad y/o en el frente de esta. Oposición que hace extensiva a las actuaciones administrativas actualmente en trámite o a iniciarse en el futuro.*

Que, asimismo, el administrado denuncia la ejecución de obras e irregularidades administrativas en dichos inmuebles, solicitando la realización de inspecciones y verificaciones técnicas a fin de constatar su adecuación a la normativa local vigente y disponer, de ser procedente, la aplicación de las medidas cautelares, preventivas o sancionatorias que correspondan.

Que fundamenta sus peticiones en normativa constitucional, provincial y municipal, aduciendo la presunta afectación del derecho de los vecinos a la salubridad, tranquilidad y seguridad. Asimismo, invoca la vulneración de los principios de confianza legítima, seguridad jurídica, buena fe, coherencia en la actuación administrativa, así como los principios generales del derecho administrativo (Legalidad, debido proceso y debida motivación de los actos administrativos).

Que, asimismo, el denunciante solicita la adopción de medidas cautelares urgentes con fundamento en el principio de tutela preventiva del daño, citando jurisprudencia cordobesa en la materia y ofreciendo prueba documental, informativa e inspección ocular.

Que, previamente al análisis jurídico de la pretensión deducida, resulta necesario examinar los antecedentes fácticos que surgen tanto de la documentación aportada por el denunciante como de los registros obrantes en las dependencias municipales, en particular la secretaria de Obras Públicas y en el Área de habilitación Comerciales:

1. antecedentes del Inmueble del denunciante:

Respecto de la propiedad del Sr. Stampella, consta la existencia de un plano general de proyecto (destinado a cabañas y restaurante) aprobado por la Municipalidad el 16/07/2010, bajo los registros N° 46032 y N° 46033, a nombre de los Sres. Julio Grilli y Marcelo R Stampella. No obstante, de las fotografías y imágenes de satélite (Google Maps) acompañadas en la presentación, no se advierte a la fecha la ejecución de las obras materiales vinculadas a dicha aprobación.

2. Antecedentes del inmueble lindero (Av. Bartolomé Jaime N° 2008):

Que, con fecha 20 de diciembre de 2024, el Sr. Nicolás Hernán Herrera presentó por Mesa de Entradas un proyecto de obra destinado a la instalación de una discoteca bailable, acompañado por un plan de reforestación, respecto del inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción 05, Sección 02, Manzana 036, Parcela 008 (Manzana Oficial 11, Lote Oficial 06), sito en Av. Bartolomé Jaime N° 2008 del Barrio Atalaya, inmueble lindero a la propiedad del oponente. Dicho proyecto de obra resultó aprobado con fecha 28 de febrero de 2025, según consta en la copia del plano agregada a las presentes actuaciones.

Que, en lo relativo al registro del Área de Habilitaciones Comerciales sobre dicho predio, consta como antecedente el legajo correspondiente a un rubro de “patio cervecero” (N° 20318529133), el cual se encuentra actualmente sin actividad ni funcionamiento efectivo.

3. Antecedentes del inmueble ubicado enfrente (denominado “Moon”):

Que, respecto del inmueble ubicado frente a la propiedad del presentante, consta que allí funcionó un local bailable entre los años 2024 y 2026, Habilitación n°20318529133, encontrándose en la actualidad sin actividad ni funcionamiento comercial. Asimismo, se informa que no existen registros de denuncias, sanciones ni irregularidades verificadas o constatadas formalmente durante el período en que dicho establecimiento se encontró en funcionamiento. Que, conforme lo informado por el Área de Habilitaciones Comerciales, a la fecha no se registra ninguna habilitación comercial vigente, así como tampoco trámites o solicitudes de habilitación en curso para el rubro de discoteca, boliche bailable ni actividades análogas, sea respecto del inmueble lindero (“Kali”) o del ubicado frente a la parcela del denunciante (“Moon”). Que, planteada la cuestión fáctica, corresponde precisar inicialmente que la intervención de esta Asesoría Letrada se enmarca en la emisión de un Dictamen técnico-jurídico de carácter no vinculante, destinado a brindar pautas de actuación al Departamento Ejecutivo Municipal a fin de que resuelva las cuestiones de su competencia con estricto apego al principio de legalidad y al ordenamiento normativo vigente.

Admisibilidad formal y legitimación:

Que, respecto de la legitimación del reclamante, el Sr Marcelo Ruben Stampella invoca y acredita su condición de titular registral y poseedor del inmueble colindante y frentista a las parcelas objeto del conflicto. Dicha circunstancia resulta suficiente para tener por configurado un interés legítimo, personal y directo en los términos del art 13 de la Ordenanza 886/92 (Código de Procedimiento Administrativo Municipal), facultándolo a instar el ejercicio del poder de policía municipal en materia urbanística, ambiental y habilitaciones comerciales. Que, en consecuencia, corresponde tener por admitida la presentación otorgando al compareciente la intervención en calidad de parte interesada en las presentes actuaciones administrativas, con el patrocinio letrado de la Dra. Cecilia Reschini y con el domicilio constituido a sus efectos.

Que, en cuanto a la **zonificación, el uso de suelo aplicable y las condiciones de edificación**, la cuestión debe ser analizada bajo el prisma de la Ordenanza N° 2972/2019 de uso de suelo vigente. Es dable señalar que la denunciante yerra al invocar la Ordenanza 300/73, pues la misma ha sido derogada por la Ord 2972/19, en consecuencia, cualquier fundamentación basada en una norma que no se encuentra vigente adolece del vicio de invalidez por falta de sustento legal.

Al respecto, la corte Suprema de la Justicia de la Nación ha sostenido invariablemente que la primera regla de interpretación de las leyes es dar pleno efecto a la intención del legislador y la primera fuente para determinar esa voluntad es la letra de la ley” .

De los antecedentes incorporados en las actuaciones, surge que el sector en el que se emplazan los inmuebles involucrados, “ identificados comercialmente como Kali y Moon”, en especial el colindante con la parcela del denunciante (“Kali”), se encuadra en el sector o zona G 3 (art 50). En consecuencia, se encuentra sujeto al régimen de uso de suelo previsto en el artículo 47 de la citada normal que dispone: **“Usos del Suelo:** Para la Zona Ruta Nacional 38 sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial e institucional; uso condicionado: industrial; uso prohibido: industrial con industrias nocivas y rural.” De lo expuesto se desprende que dicho en inmueble resulta admisible el uso comercial en calidad de **uso complementario: comercial**.

Por su parte, el artículo 3 de la referida Ordenanza clasifica los distintos usos del suelo, y mientras el articulo artículo 4 lo define jurídicamente. Este último precisa que el uso complementario es aquel compatible con el dominante dentro de los límites, revistiendo el carácter de uso permitido y coadyuvando a la caracterización del sector.

De ello se desprende que la actividad comercial, incluida el rubro de local bailable, en tanto se ajuste a los límites y condiciones que la propia normativa establece, así como a las leyes aplicables a la actividad, no constituye en la zona G3 una actividad prohibida ni excluida por incompatibilidad de zonificación. Ello difiere de lo sostenido por el denunciante en su libelo respecto a otras zonas, por cuanto el uso de suelo complementario comercial resulta plenamente permitido sobre la Ruta Nacional N°38, conforme se desprende del art 47 de la ordenanza aplicable.

Sin perjuicio de lo expuesto, y dado que no consta en las actuaciones tramite iniciado de habilitación municipal, en el supuesto de la actividad de discoteca o local bailable pretenda ser habilitada en el futuro, deberá sujetarse estrictamente a las restricciones que impone la calificación de uso complementario: comercial, bajo la legislación de uso de suelo vigente, así como a la normativa específica del rubro cuya habilitación eventualmente se peticione.

Es decir, del marco normativo del uso del suelo vigente se surge que la voluntad del legislador municipal ha sido autorizar la construcción, ampliación o modificación de obras, las cuales, a los fines de su aprobación, deberán cumplir con los requisitos previstos por la Ordenanza local, dictada en el ejercicio de las competencias materiales establecidas por el artículo 186 de la Constitución de la Provincia de Córdoba y el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal N° 8102.

El inmueble lindero al del denunciante (identificado como “Kali”) cuenta con un proyecto de obra que incluye un plan de reforestación adjunto, debidamente aprobado con fecha 28 de febrero de 2025 para la construcción edilicia. Al encontrarse actualmente en etapa de ejecución, queda descartada la existencia de una obra clandestina o carente de autorización administrativa. En consecuencia, la construcción de un cerramiento perimetral y de estructuras edilicias no constituye por sí misma una irregularidad si responde a proyecto previamente aprobado, por lo que el ejercicio del *ius aedificandi* (“derecho a edificar”) por parte de su titular resulta legítimo y ajustado al marco normativo vigente.

Sin perjuicio de ello, la peticionante denuncia que el cerco perimetral de dicho inmueble viola las disposiciones de uso de suelo, acompañando fotografías a fin de acreditar lo que denuncia. De la valoración de dicha prueba documental se advierte que el cerramiento frontal materializado con chapas contraviene lo dispuesto en el artículo 51 de la Ordenanza N° 2972/19 de uso de suelo, en cuanto dispone: **“Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Ruta Nacional 38, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones: a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.”

Al respecto, es dable precisar que la constatación de dicha infracción no conlleva de pleno derecho la suspensión ni la caducidad del permiso de obra otorgado. Ello así por cuanto, previo a la aprobación de los planos de obra, la autoridad competente verifica el ajuste del proyecto a la normativa de edificación en ejercicio del Poder de policía municipal (art 186 inciso 7 Constitución de la Provincia de Córdoba) y en resguardo del principio de legalidad y juridicidad administrativa.

No obstante, en observancia de tales principios, si durante la fase ejecutiva se comprobare que la obra vulnera las disposiciones relativas a la morfología y condiciones de edificación, la Administración deberá intimar y/o emplazar al titular, a través del área técnica competente, para su inmediata adecuación o estricto cumplimiento del marco legal vigente, bajo apercibimiento de remitir las actuaciones al Juzgado Administrativo de Faltas Municipales a fin que imponga las sanciones que correspondieren previo trámite de ley (art 155 de la Ord N° 2972/19).

Con relación a **las habilitaciones comerciales**, de las constancias obrantes en el expediente surge que tanto el comercio “Kali” como el “Moon” cuentan con habilitaciones comerciales registradas bajo el número 20318529133.

Ahora bien, respecto del comercio que giraba bajo el nombre de fantasía “Kali”, colindante con el predio del denunciante, este fue habilitado oportunamente comercialmente para el rubro patio cervecero, encontrándose actualmente inactivo. Al respecto, es dable remarcar que la habilitación preexistente **no otorga un derecho adquirido** para la eventual habilitación de un rubro distinto (tales como Local o discoteca bailable). Ello así por cuanto la Ordenanza de Espectáculos Públicos N° 2943/2019 exige el cumplimiento de requisitos y condiciones específicas y diferenciadas respecto del rubro primigenio

Asimismo, una eventual y futura solicitud para el rubro de discoteca bailable deberá cumplir de manera estricta con las exigencias previstas en la Ordenanza N°2224/09 relativa a ruidos molestos a los vecinos, bajo apercibimiento de denegarse la habilitación comercial respectiva.

En tal sentido, las Ordenanzas N 2224/09 (arts. 7 y 10) y N° 2943/2019 de Espectáculos Públicos (arts. 10, 11, 28 y 56) establecen un plexo de recaudos técnicos insoslayables, tales como el límite de 85 decibeles constatados tanto en el interior, específicamente en la pista como en los inmuebles colindantes, la acreditación de insonorización, el plano de propagación sonora suscripto por un profesional idóneo, el certificado de aislación acústica, la regulación del sistema de iluminación, los antecedentes del titular y la distancia entre mínima entre el establecimiento comercial y las parcelas residenciales y comerciales del sector. Dichos requisitos deben acreditarse indefectiblemente en el marco del procedimiento administrativo de habilitación comercial; esto es, con carácter previo a la emisión del acto administrativo de habilitación, pero no de forma anticipada a la iniciación formal del expediente de habilitación ante este Municipio.

En el estado actual, ninguno de los dos emprendimientos cuenta con una solicitud de habilitación en trámite para el rubro de local discoteca bailable. En consecuencia, mal puede exigirse en esta instancia la acreditación previa de exigencias legales cuya evaluación la normativa reserva, por su naturaleza procedimental, a la sustanciación del trámite habilitante. Ello de ningún modo exime a esta Administración del deber de fiscalizar y exigir el cumplimiento íntegro de los referidos requisitos cuando la solicitud sea efectivamente presentada, oportunidad en que se requerirá el estricto apego a los artículos 7 y 10 de la Ordenanza N° 2224/2009 y a los artículos 10, 11, 28 y 56 de la Ordenanza N° 2943/2019, y de otros que correspondan, sin cuya acreditación resultará jurídicamente improcedente el otorgamiento de habilitación comercial alguna

Por consiguiente, no existe a la fecha presentación ni inicio de trámite de habilitación comercial para el rubro de local o discoteca bailable respecto del lindero (“ Kali”).

De allí que, en el supuesto de iniciarse dicho procedimiento, el titular de dominio o explotación deberá solicitar la readecuación o cambio de rubro de la habilitación comercial al nuevo objeto de explotación. En dicho trámite rigen en su totalidad los recaudos urbanísticos, comerciales, de seguridad y ambientales aplicables a la nueva actividad, sin que la habilitación preexistente concedida para un rubro distinto pueda ser invocada para eludir los controles que este Municipio debe ejercer en estricto cumplimiento de los principios de legalidad y juridicidad administrativa municipal.

Por ello, al no existir a la fecha habilitación comercial otorgada ni en trámite al pretendido nuevo objeto de explotación, el planteo de nulidad o la pretensión de cese de una habilitación inexistente resulta notoriamente prematuro y devenido en abstracto.

Con relación al inmueble frentista al del denunciante (identificado como “Moon”), tal como reseñado en el acápite de antecedentes, en dicho predio funcionó entre los años 2024 y 2026, bajo la habilitación comercial N° 20318529133, un establecimiento de similares características (**local** bailable), sin que consten denuncias por irregularidades o incumplimiento del marco normativo aplicable, ni la imposición de sanciones previstas en el Código de Faltas Municipales durante dicho periodo.

En efecto, la explotación preexistente de un comercio englobado en el mismo rubro frente al inmueble de la parte reclamante atenúa y desvirtúa la invocación de un peligro cierto o de un daño futuro planteado de forma genérica e hipotética contra dicha actividad. Dicho antecedente administrativo confirma que la compatibilidad de uso en la zona G3 no ha sido objeto de impugnación ni de cuestionamiento por parte de esta Administración ni de terceros con un interés legítimo durante su vigencia.

Que, en relación con el **proyecto de cabañas y restaurante de la parte denunciante**, cuya aprobación data del año 2010, sostiene que su concreción le habría demandado una importante inversión económica y que su funcionamiento dependería, en gran medida, de la preservación de las condiciones ambientales, urbanísticas y de tranquilidad propias del sector. Al respecto, cabe señalar que la propia denunciante reconoce contar con un proyecto aprobado desde el año 2010 que no ha ejecutado hasta la fecha (2026). Si bien esta circunstancia no obsta a su legitimación para reclamar en calidad de titular de un interés legítimo, sí resulta un elemento insoslayable al ponderar la invocación del principio de **confianza legítima**. Ello es así por cuanto, si bien dicho principio tutela la expectativa razonable generada por un acto

administrativo propio válido, de ningún modo puede erigirse en un derecho a la inmovilidad del entorno urbanístico ni en una facultad de veto (oposición), por parte de terceros respecto de usos que la propia normativa local admite para la zona. Idéntica consideración merece la pretensión basada en la prevención del daño, a la cual me referiré ad infra.

Desde la perspectiva del derecho administrativo y urbanístico argentino, la postura que alega la vulneración de la “confianza legítima” o de un “derecho adquirido” no resulta jurídicamente procedente.

El poder de policía municipal, presenta dos dimensiones claramente delimitadas por la Constitución Provincial: **una dimensión espacial**: dada por la competencia del municipio, delimitada por la zona beneficiada con los servicios municipales, la cual incluso puede trasponer dicho límite geográfico cuando medie delegación legislativa por parte del Gobierno provincial a favor del Municipio para ejercer el Poder de Policía en zonas no sujetas a la jurisdicción originaria (art. 185 Const. Pcial.); y **una dimensión material**: en cuyo ejercicio los municipios gozan de potestad legislativa para reglamentar las materias atribuidas por la Constitución Provincial e identificadas en el art. 186. Entre ellas se destacan la planificación urbanística, el control de la edificación, la protección de paisaje y del medio ambiente, así como el establecimiento de restricciones y servidumbres administrativas consecuentes, con arreglo a las leyes y ordenanzas que rigen la materia (Art 186, incs 7º, 10º y 11º).

En efecto, la autonomía implica fundamentalmente potestad legislativa y de autoorganización. La consagración de la autonomía municipal (TSJ “Frigorífico Carnevalli” Sent. del 30/10/72; CSJN “Rivademar”, 21/03/89, Fallos 312:326; y art. 123 de la Constitución Nacional CN), aunada a la previsión del artículo 186 de la Constitución Provincial que otorga al gobierno municipal facultades expresas sobre dichas materias (en concordancia con el artículo 30, incs. 5 de la Ley orgánica Municipal N° 8102), no deja margen a duda respecto a que el Municipio tiene competencia legislativa en la materia, derivada de su poder de policía. De allí deviene su plena atribución para dictar, modificar o adecuar dentro de su ámbito de gobierno aquellas regulaciones urbanísticas e institucionales que considere idóneas para el cumplimiento de sus cometidos públicos

En ese marco fue dictada la Ordenanza Municipal N° 2972/19, sus concordantes, modificatorias y complementarias, las cuales establecen las categorías de uso de suelo, delimitan las actividades permitidas, sujetas a límites o prohibidas, y exigen la autorización previa para los emprendimientos urbanísticos en el sector geográfico en cuestión (zona Ruta Nacional 38). En dicha regulación, este Municipio ejerció de manera indiscutible su potestad reglamentaria en resguardo del interés público.

En lo concerniente a la alegada vulneración de derechos adquiridos, cabe precisar que, si bien quien realiza una inversión aspira a desenvolverse dentro de un marco jurídico estable, coherente y confiable que otorgue certeza a sus relaciones y negociaciones contractuales sobre la base de que, en principio, las reglas de juego no mutarán intempestivamente (cfr. Sesin, Domingo J.: La inseguridad jurídica como vicio de juridicidad, RDA del 23/11/2010), la jurisprudencia de los Tribunales Superiores y de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha zanjado de manera pacífica que no es posible esgrimir un derecho adquirido al mantenimiento de sistema jurídico determinado . Al respecto, el máximo Tribunal Federal ha declarado enfáticamente que “...La modificación de las leyes por otras posteriores no da lugar a cuestión constitucional alguna, pues nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a la inalterabilidad de los mismos...” (Fallos: 310:2845; 311:1880, entre otros). Pretender lo contrario importaría un congelamiento o petrificación del ordenamiento jurídico, lo que desde ya es una pretensión inadmisibles ya que significaría tanto como desconocer las virtualidad y eficacia de las normas como correctoras de situaciones innovativas de las relaciones jurídicas, condicionadas por las cambiantes circunstancias sociales (en el mismo sentido TSJ, Sala Contenciosa administrativa, “Monticone” Sentencia n° 25/01).

En tal sentido, como enseña la doctrina de manera pacífica (MARIENHOFF, Miguel S.: Tratado de Derecho Administrativo, Abeledo-Perrot, Bs. As. 1975, T.IV, ps. 19/72; DIEZ, Manuel M.: Manual de Derecho Administrativo, ed. Plus Ultra, Bs. As. 1997, T. 2, ps. 249/253; DROMI, Roberto: Derecho Administrativo, ed. Ciudad Argentina, 4ª ed. act., Bs. As. 1995, ps. 581/585; AVALOS, Eduardo, BUTELER, Alfonso y MASSIMINO, Leonardo, en obra colectiva: Derecho Administrativo, ed. Alveroni, Córdoba 2014, T1, ps. 349/352), las restricciones administrativas constituyen las condiciones legales del ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad. Estas limitaciones se encuentran ínsitas

en la existencia misma del dominio; nacen con él y hacen a su propia naturaleza y esencia. Así, la propiedad permanece incólume en su sustancia, pero delimitada en su ejercicio para su adecuada armonización con las exigencias del interés público y la convivencia social, canalizándose a través del ejercicio del Poder de Policía Municipal ¹.

La concepción individualista del derecho de propiedad ha sido superada por el ordenamiento jurídico en virtud de la función social que deben cumplir los bienes para la satisfacción del bien común. De este modo, la propiedad se erige como un derecho garantizado por el ordenamiento constitucional, pero indisolublemente ligado a la función social. Las limitaciones a la propiedad constituyen una exigencia de la solidaridad social que se imponen como reglamentación razonable para su ejercicio (art. 14 Constitución Nacional).

En suma, las restricciones administrativas traducen un deber de tolerancia general que todos los administrados situados en idéntica condición deben soportar, impuestas por la necesidad de adecuar la propiedad privada al interés de la comunidad. No existe, por lo tanto, un sacrificio especial ni una carga particular en los propietarios que daba ser indemnizada, en tanto todos los titulares de dominio que se hallan en esa situación la padecen o pueden padecerla en igual medida e intensidad, por constituir una calidad jurídica general de la propiedad que define, por sí misma, los límites regulares y ordinarios del ejercicio del derecho.

En definitiva, nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de las leyes o reglamentos ni a la inamovilidad del marco normativo, doctrina que tiene sustento directo en el artículo 17 de la Constitución Nacional analizado a la luz del artículo 28 de la CN. De allí se desprende que no existen derechos absolutos en el ordenamiento jurídico argentino, por cuanto todos los derechos se encuentran subordinados a las leyes que ordenan y reglamentan su ejercicio (artículo 14 de la Constitución Nacional) -.

Ergo, la jurisprudencia y la doctrina legal reseñada resultan categóricas al afirmar que el ejercicio del poder de policía sobre el uso de suelo exige que las pautas e instrumentos urbanísticos se adecuen dinámicamente a las necesidades cambiantes de la localidad.

En la especie, ni siquiera **ha existido una modificación de las reglas de juego respecto de los requisitos y exigencias aplicables a la zona geográfica en cuestión, conforme al marco normativo local examinado.** De tal manera que la aprobación de un plano de obra en el año 2010, si bien le confirió en su oportunidad al administrado el derecho a construir con arreglo a dicha documentación técnica, de ningún modo le otorga el derecho inmutable a exigir que el entorno urbanístico y la zonificación circundante permanezcan estáticos e inalterables.

A mayor abundamiento, de los antecedentes fácticos obrantes en el expediente surge que han pasado 16 años desde la aprobación inicial del proyecto de cabañas y restaurante, sin que se haya dado inicio a la ejecución de las obras ni se cuente con certificado de finalización de dicha alguno. Por consiguiente, **no resulta admisible pretender la intangibilidad o el congelamiento de la zona fundándose en una mera expectativa que el propio reclamante mantuvo inactiva y paralizada durante 16 años.**

En efecto, la normativa anterior, derogada por la Ordenanza de uso de suelo citada supra, ya preveía la actividad comercial actualmente cuestionada. En consecuencia, la regulación vigente no distorsiona ni altera la zonificación en perjuicio del reclamante. La categoría zonal G3 y sus usos autorizados enmarcan de igual forma las pretensiones de ambos colindantes.

Por lo tanto, de parte de la Municipalidad no se ha configurado de modo alguno la vulneración de la doctrina de los actos propios- *venire contra factum proprium non valet* - (ir en contra de sus propios actos), sino la estricta y legítima aplicación de la Ordenanza vigente para el sector en cuestión.

A mayor abundamiento, conforme la doctrina judicial, la materia urbanística es por naturaleza dinámica y evoluciona en función del interés público y de las necesidades de la comunidad; de allí que ningún administrado pueda invocar un supuesto “derecho adquirido” al mantenimiento pético o inalterable del marco normativo vigente al momento de aprobación de su plano de obra.

¹ (CCiv. 1ª Cap., 20/05/46, “García Prieto”, LL, 43-71; CNCiv., Sala B, 04/09/57, LL, 90-68 y JA, 1957-IV-347).

Por último, es pertinente recordar que el ejercicio del poder de policía en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo constituye una facultad potestativa, discrecional y esencialmente dinámica de la Administración Municipal. Dicha atribución resulta insusceptible de quedar petrificada o limitada por meras expectativas individuales de los administrados.

En este marco, el trámite edilicio correspondiente al predio Kali se adecua a la normativa local vigente concebida para ese sector, descartándose de plano cualquier atisbo de arbitrariedad, exceso o desviación de poder por parte del Municipio.

*En lo referente a la exigencia de un Estudio **de Impacto Ambiental (EIA)** con sustento en la Ley Provincial n° 10.208 y en la Ley General de Ambiente 25.675, corresponde señalar que dicho régimen remite a una categorización y a un procedimiento de evaluación cuya autoridad de aplicación pertenece, en principio, a la órbita provincial del Poder Ejecutivo Provincial (secretaría de Ambiente de la Provincia), y no a esta Municipalidad. Ello, sin perjuicio de la potestad local para dictar normas ambientales complementarias conforme a la regla de competencias concurrentes en la materia, así como el estricto cumplimiento de las exigencias municipales en materia de insonorización y aislación acústica ya referidos.*

Por consiguiente, no resulta jurídicamente pertinente que la Administración Municipal se arrogue competencias expresamente asignadas por Ley Provincial a la autoridad de ambiental de la provincia. Más aún cuando el marco regulatorio en materia de ruidos molestos y espectáculos públicos prevé requisitos por demás de exigentes para la habilitación de este tipo de actividades comerciales, orientados de manera directa a preservar la seguridad, la tranquilidad pública y la protección del medio ambiente.

Por consiguiente, el denunciante deberá oficiar directamente a la secretaria de Ambiente de la Provincia de Córdoba, a través de la plataforma digital (CIDI), a fin que le informe si la actividad proyectada se encuentra categorizada como sujeta a Evaluación de Impacto ambiental, tal como lo solicita como prueba informativa, adjuntando la respuesta otorgada por la Secretaría de Ambiente para su incorporación al expediente.

De lo expuesto precedentemente concluyo que la Administración Pública Municipal actuó en todo momento con apego a la normativa local vigente, de modo que no se advierte vulneración alguna a los principios generales del derecho administrativo, en especial los de legalidad, debido proceso e imparcialidad.

En relación al precedente jurisprudencial invocado por el denunciante (“Meubry German José s/ plena jurisdicción”), si bien dicha doctrina judicial aborda la tutela de los derechos subjetivos frente a la actividad administrativa, la doctrina allí sentada no resulta de aplicación al reclamo impetrado. Ello por cuanto no existe un acto administrativo definitivo ni con efecto lesivo: La obra en el predio colindante (“Kali”) cuenta únicamente con proyecto edilicio aprobado, no constando el inicio de trámite alguno para la habilitación comercial de una discoteca o boliche bailable.

En este estadio, el Municipio se encuentra abocado exclusivamente a la verificación del cumplimiento de las normas de edificación. Por consiguiente, la denegación previa, automática o preventiva de un rubro comercial futuro e hipotético que pretende el reclamante no constituye la afectación actual de un derecho subjetivo, sino una mera pretensión sustentada en una eventualidad o evento incierto no acaecido; más aún si se tiene en cuenta que el propio proyecto del denunciante jamás llegó a ejecutarse en los hechos

Cabe agregar que la parte denunciante no es titular de un derecho subjetivo a la inmutabilidad de la zonificación ni a la petrificación de los usos asignados a las parcelas de terceros. Su situación jurídica frente al ejercicio del poder de policía urbanístico del Municipio configura, a lo sumo, un mero interés legítimo orientado a que esta Administración exija a los vecinos el cumplimiento de las Ordenanzas Vigentes (v. gr. cerco vivo, niveles de emisión sonora, retiros edilicios, entre otros).

La sola aprobación de un plano de proyecto obra otorgada al reclamante en el año 2010 no le confiere la titularidad de un derecho subjetivo administrativo para cercenar o impedir el legítimo ejercicio del derecho a edificar y usar el uso suelo por parte de los predios colindantes, cuando dichos usos se encuentran contemplados en la reglamentación aplicable a la zona G3.

Por ende, la pretensión cautelar o administrativa de paralizar preventivamente obras privadas válidamente autorizadas adolece de una manifiesta falta de legitimación sustancial, en tanto se funda en un perjuicio meramente conjetural, carente de actualidad o inminencia

De lo anterior se desprende con claridad que no resulta de aplicación al presente reclamo el precedente citado por la denunciante (“Altos de San Antonio c/ García Mariana, abreviado, Expte n° 10334245”). Ello así por cuanto, para que resulte procedente una medida preventiva que suspenda el ejercicio de un derecho o la ejecución de una obra legítima, resulta indispensable la acreditación fehaciente de una amenaza de daño cierta, grave, inminente y no meramente hipotética (artículo 1710y ss CCyC). Nótese que el fallo invocado respondió a una contienda contractual y de vecindad sustanciada en el fuero civil ordinario entre particulares bajo el régimen de propiedad horizontal (barrio privado), cuyo objeto versaba sobre la remoción de canes de razas potencialmente peligrosas. En dicho pleito se probó de manera fehaciente que los animales se habían escapado en reiteradas oportunidades, atacando a otros animales y al personal de seguridad, contando la causa con periciales técnicas que acreditaron un riesgo real, cierto e inminente de daño a la integridad física de las personas.

Por el contrario, en la plataforma fáctica analizada relativo al predio identificado como “Kali”, que cuenta con plano de proyecto edilicio aprobado y en el que no existe siquiera un trámite iniciado ni funcionamiento de local bailable alguno, la pretensión cautelar del denunciante se agota en una conjetura carente de sustento fáctico y probatorio. Dicha circunstancia torna improcedente la paralización de la obra o denegación preventiva solicitada.

Por consiguiente, la doctrina relativa a la función preventiva de la de la tutela preventiva de la responsabilidad y del daño, consagrada en el precedente del fuero civil de Villa Carlos Paz, resulta conceptualmente válida y aplicable en nuestro ordenamiento jurídico, más no encuadra de modo alguno en la plataforma fáctica del reclamo deducido contra el predio Kali.

Ello es así por cuanto la obra en ejecución cuenta con la debida autorización de edificación otorgada por el Municipio con estricto apego al marco normativo vigente (lo que evidencia la absoluta ausencia de antijuridicidad en la actuación administrativa y privada). En tal sentido los alegados temores del reclamante sobre hipotéticos o futuros ruidos molestos derivados de una actividad comercial aún no habilitada ni en funcionamiento, no configuran bajo ningún concepto el presupuesto jurídico de gravedad, certitud e inminencia que la ley exige para habilitar la paralización cautelar de obra legítima, la revocación de autorizaciones edilicias o la prohibición de una futura explotación comercial inexistente a la fecha

*Con relación a las **medidas cautelares solicitadas**, resulta dable ponderar que, al igual que en sede judicial, en vía administrativa la procedencia de la tutela cautelar exige de manera concurrente la acreditación de la verosimilitud del derecho invocado y la existencia de un peligro en la demora concreto, actual e inminente, de ningún modo meramente hipotético o conjetural.*

A la luz de expuesto, no correspondería ordenar la paralización de la obra en el inmueble colindante (Kali), ello por cuanto cuenta con plano de proyecto edilicio aprobado, sin que se haya constatado, más allá de la infracción puntual del art 51 del ordenanza citada, un apartamiento del proyecto autorizado; no corresponde disponer la prohibición genérica de nuevas habilitaciones ni la suspensión preventivas de tramites no iniciados, por cuanto dicho pedido ha sido formulado en abstracto sobre actos administrativos inexistentes, no dictados ni tan siquiera peticionados por el administrado lo cual priva al planteo de un gravamen o perjuicio actual susceptible de tutela cautelar; no corresponde exigir, con carácter previo y genérico, la acreditación de los recaudos de la normativa sobre espectáculos públicos y ruidos molestos, ello así porque acreditación de requisitos técnicos determinados en las disposiciones de esos cuerpos legales tienen su oportunidad procedimental propia dentro del trámite formal de habilitación comercial, el cual aún no ha sido iniciado. No obstante lo anterior, y con el objeto de resguardar el estricto cumplimiento de la juridicidad municipal, el reclamante deberá requerir la Secretaria de Ambiente de la Provincia la información o relativa a su la actividad proyectada encuadra o se encuentra sujeta al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, normado por la Ley Provincial N° 10.2028; y sin perjuicio del informe al área de obras públicas para que realice la constatación de la obra y verifique si cumple con lo autorizado o bien, la edificación actual no se ajusta a la normativa vigente.

Por los fundamentos de hecho y derechos expuestos, esta Asesoría Letrada, salvo otro criterio de la superioridad, sugiere:

- 1- Tener por parte al reclamante, por acreditado el interés legítimo invocado con el patrocinio letrado correspondiente, y por constituido el domicilio legal
- 2- Desestimar las medidas cautelares urgentes solicitadas en el punto IV 1, 2, por resultar prematuras y fundarse en hechos hipotéticos, no actuales e inminentes; ello sin perjuicio de la plena aplicación de la normativa vigente cuando se presenten los trámites de habilitación comercial respectivos
- 3- Girar las actuaciones a la secretaria de Obras Publicas a fin de que disponga de una inspección técnica e inmediata en el inmueble ubicado AV. BARTOLOME JAIMES NO 2008, BARRIO LA ATALAYA, LOCALIDAD DE CAPILLA DEL MONTE, a los efectos de verificar si la edificación en curso, con especial énfasis en la ejecución del cerco de protección, se ajusta a la Ordenanza de Uso de Suelo y condiciones de edificación vigente. En caso de detectarse anomalías o apartamiento del proyecto, intimarse su inmediata adecuación bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas el Código de Faltas Municipal,
- 4- Requerir a la secretaria de Obras Publicas que informe el estado actual del expediente de obra obrante en sus registros, correspondiente al inmueble de referencia, precisando las inspecciones realizadas a la fecha y su correspondencia con el plano de proyecto aprobado.
- 5- Requerir al reclamante a que presente ante la secretaria de Ambiente de la Provincia de Córdoba la solitud de informe orientada a determinar si la actividad (discoteca o boliche bailable) en el predio colindante encuadra dentro de las categorías sujetas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos de la ley 10. 208, y lo incorpore el informe en este expediente
- 6- Dejar expresamente establecido que eventual solicitud de habilitación comercial para el rubro de local bailable en el predio de referencia deberá acreditar, de manera previa e inexcusable, el cumplimiento integral de la Ordenanza de ruidos molestos n° 2224/09 (arts. 7 y 10, conc), y de la Ordenanza de espectáculos públicos n° 2943/19 ((arts.10, 11, 28 y 56 y concordantes), sin cuya rigurosa satisfacción no podrá otorgarse autorización ni habilitación alguna. A cuyo fin remítase copia del acto administrativo al área de habilitación de comercio

A sus efectos elévese las presentes actuaciones a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal. FDO. María Alejandra Santucho – Asesora Letrada Municipal.

Por lo expuesto y en uso de sus atribuciones el Intendente municipal

DECRETA

Artículo 1.-: DESESTÍMASE las medidas cautelares urgentes solicitadas en el punto IV 1, 2, por resultar prematuras y fundarse en hechos hipotéticos, no actuales e inminentes; ello sin perjuicio de la plena aplicación de la normativa vigente cuando se presenten los trámites de habilitación comercial respectivos.

Artículo 2º.-: CÓRRASE VISTA a la secretaria de Obras Publicas a fin de que disponga de una inspección técnica e inmediata en el inmueble ubicado AV. BARTOLOME JAIMES NO 2008, BARRIO LA ATALAYA, LOCALIDAD DE CAPILLA DEL MONTE, a los efectos de verificar si la edificación en curso, con especial énfasis en la ejecución del cerco de protección, se ajusta a la Ordenanza de Uso de Suelo y condiciones de edificación vigente. En caso de detectarse anomalías o apartamiento del proyecto, intimarse su inmediata adecuación bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas el Código de Faltas Municipal,

Artículo 3º.-: REQUIÉRASE a la secretaria de Obras Publicas que informe el estado actual del expediente de obra vigente en sus registros, correspondiente al inmueble de referencia, precisando las inspecciones realizadas a la fecha y su correspondencia con el plano de proyecto aprobado.

Artículo 4º.-: REQUIÉRASE al reclamante la presentación ante la secretaria de Ambiente de la Provincia de Córdoba la solitud de informe orientada a determinar si la actividad (discoteca o boliche bailable) en el predio colindante, encuadra dentro de las categorías sujetas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos de la ley 10. 208, y lo incorpore el informe en este expediente.

Artículo 5º.-: INSTRÚYASE a la oficina de Comercio Municipal, y a las restantes áreas intervinientes en los procesos de habilitación comercial, que ante la eventual solicitud de habilitación para un local bailable en el inmueble de nomenclatura catastral 23-01-06-05-02-036-008, deberá cumplimentarse de manera acabada, e inexcusable, el cumplimiento integral de la Ordenanza de ruidos molestos n° 2224/09 (arts. 7 y 10, conc), y de la Ordenanza de espectáculos públicos n° 2943/19 ((arts.10, 11, 28 y 56 y concordantes), sin cuya rigurosa satisfacción no podrá otorgarse autorización ni habilitación alguna.

Artículo 6º.-: El presente Decreto será refrendado por el Sr. Secretario de Gobierno Municipal.-

Artículo 7º.-: COMUNIQUESE, publíquese, córrase vista al Tribunal de Cuentas Municipal, dese al registro municipal y Archívese.-

Capilla del Monte, 07 de agosto de 2026.-

Firmado:

LUIS ALBERTO GRANDE
Sec. De Gobierno Mpal.

SANTIAGO ARENAS DIEZ
Intendente Municipal