

\_\_\_\_\_ Salta, 7 de junio de 2022. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Y VISTOS: Estos autos caratulados “L., V. N. vs. COMISIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LA PROVINCIA DE SALTA - COPAUPS POR RECURSO DE APELACIÓN DIRECTA” (**EXP – 683446/19 de Sala II**) y, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **C O N S I D E R A N D O** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ El doctor **Alejandro Lávaque** dijo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ I.- A foja 14 comparece la señora V. N. L., con el patrocinio letrado del doctor Carlos Federico de los Ríos, para interponer recurso de apelación directa en contra de la resolución n° 135/19 de la Comisión de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (“CoPAUPS”), que dispuso: i) calificar a la infracción constada en el inmueble ubicado en la avenida Entre Ríos n° 661 de la Ciudad de Salta, matrícula n° 9567 del departamento Capital, como “daño leve”, de conformidad al artículo 35 inciso “a” punto 1 de la ley 7.418; ii) aplicar a los señores J.S.; P.R.S.; B N. S. y a V. N. L., en su carácter de poseedora, una multa de \$12.915,89; iii) ordenar al infractor que pinte el frente del inmueble de igual color que el colindante y que de cumplimiento al artículo 26 del PRAC, señalándose 30 días corridos para la ejecución de las obras y hasta el 31 de enero de 2020 para mudar el establecimiento; iv) establecer que toda acción futura que pretenda llevar a cabo en el inmueble en cuestión y que implique modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino o cualquier alteración estructural o de aspecto externo de los mismos; cartelaría y/o anuncios publicitarios deberá ser aprobada por esta Comisión; y v) informar a los infractores la posibilidad de recurrir la decisión ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y comercial. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ La apelante fundamenta el recurso y solicita la nulidad de la resolución impugnada (v. fs. 14/19). En su presentación expresa, en primer lugar, que los artículos 19 y 37 de la ley 7418 no disponen el previo pago de la multa para el trámite de la apelación, por lo que solicita que se declare formalmente admisible el recurso más allá de su cuantificación y de no haber efectuado el depósito correspondiente. Agrega que en atención a que la resolución se encuentra

recurrída no corresponde abonar la multa y por lo tanto no es de aplicación el principio de *solve et repete*. Aduce que el recurso tampoco resulta inadmisibile por el monto pues se trata de la primera posibilidad del administrado de acceder a la justicia en busca de la revisión judicial del acto. En tal sentido aclara que la resolución se cuestiona en su integridad y no exclusivamente en lo referido al monto. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Señala que el 20 de marzo presentó el descargo con el que acreditó que se habían realizado todas las presentaciones pertinentes ante la Dirección General de Habilitaciones de la Municipalidad, a la que entiende como el organismo competente para extender la habilitación para que en el local funcione una sala maternal o guardería. Indica que a tal fin agregó copia de los formularios “F001” y “F002” que tramitaron bajo expediente n° 61.575. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Sostiene que la Directora de Planeamiento del municipio, arquitecta María Virginia Vaca, manifestó que la actividad requerida se encontraba permitida por la ordenanza 13779 y que no tenía condicionantes. Refiere que con posterioridad se expidió, en el mismo expediente, el permiso transitorio para desempeñar la actividad comercial. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Manifiesta que la autoridad municipal detalló la totalidad de la normativa a la cual se debía dar cumplimiento y no se encuentra la esgrimida por la CoPAUPS, por lo que entiende que el primer vicio del acto es la competencia. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Refiere que el organismo provincial no tiene potestad para intimar a que el establecimiento se mude y agrega que tampoco posee facultades para aplicar una multa por considerar que el color de pintura afecta el patrimonio arquitectónico. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Afirma que el objeto del acto presenta vicios groseros. En ese sentido destaca que en el acta de inspección se indicó que no está permitido el funcionamiento de nuevos “jardines maternales y/o guarderías” cuando en realidad la actividad constatada por el municipio era la de una “sala maternal – guardería”, y no a un jardín maternal. Remarca la inconveniencia de la superposición de funciones entre el organismo municipal y el provincial

ratificando que es el primero el que cuenta con competencia para conocer sobre las habilitaciones comerciales. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Alega que el acto administrativo se encuentra viciado en la voluntad y el objeto. A tal fin relata que en el acta se estableció que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 no está permitido el funcionamiento de nuevos jardines y que el color de la fachada no cumple con el artículo 95; pero no aclara de qué plexo legal forman parte esos artículos ya que no coincide con lo dispuesto por la ley 7418 ni el decreto reglamentario. Resalta, a tal efecto, que hay falta de congruencia entre la normativa citada por el inspector y la que se encuentra preimpresa en el acta. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Refiere que no hay constancia de que el catastro haya sido declarado de interés arquitectónico o urbanístico ya que los edificios que integran el patrimonio histórico están enumerados en un listado elaborado por la CoPAUPS, en el que no está incluido el inmueble objeto del juicio. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Hace notar que el acto administrativo habla de adecuar la pintura al local colindante sin especificar a cual se refiere ni precisar el color recomendado. Sostiene que no existe norma que establezca la posibilidad de sancionar por la pintura y que la situación de hecho no condice con la normativa indicada, lo que a su criterio configura un vicio grosero o grave del acto. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Destaca que el inspector citó el artículo 32 del decreto 1611/07 sin cumplir con los recaudos allí establecidos; a la vez de remarcar que la inspección fue hecha con el local cerrado por lo que no se respetó el derecho de defensa en juicio. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Enumera los vicios que cree que afectan al acto en base a la Ley de Procedimiento Administrativo. En ese marco sostiene, de conformidad al artículo 49, que la resolución trasgrede derechos de raigambre constitucional como el de propiedad, debido proceso y legalidad e igualdad, ya que invade la competencia exclusiva de la Municipalidad y se opone a la ley específica. Agrega que aún cuando resultara aplicable la normativa de la CoPAUPS la situación de hecho está en discordancia con aquella, pues se aplica una sanción por utilizar un color de pintura y no se indica por cual debe ser reemplazado.

\_\_\_\_\_ Afirma que al analizar la situación de hecho y derecho la Comisión debió allanarse frente a las constancias obrantes en el legajo 61575 de la Dirección General de habilitaciones de la Municipalidad. Luego refiere que la CoPAUPS no posee poder de policía respecto de la actividad comercial en la zona donde se sitúa el comercio y hace notar que el artículo 176 de la Constitución Provincial establece que la preservación del patrimonio histórico y arquitectónico local es de exclusiva competencia municipal. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ A fojas 98/100 vta. contesta el traslado el representante de la Provincia de Salta y solicita que se declare desierto el recurso o bien que se lo rechace por los motivos que allí explicita. A fojas 102/103 vta. dictamina el Fiscal ante la Cámara Civil, Comercial y Laboral y a foja 104 se llaman autos para sentencia, providencia que se encuentra firme. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ II.- Sobre el planteo de deserción del recurso cabe señalar, en forma previa, que la expresión de agravios debe contener una crítica concreta y razonada del fallo en grado. Debe ser precisa, expresando con claridad y corrección, de manera ordenada, por qué se considera que la sentencia no es justa y los motivos de disconformidad, indicando cómo el juez habría valorado mal la ley o dejado de decidir cuestiones planteadas. Debe el litigante expresar, poner de manifiesto, mostrar lo más objetiva y sencillamente posible los agravios. No puede menos que exigirse que quien intenta la revisión de un fallo diga por qué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considere errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos, pues al proceder así cumple con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando al tribunal de alzada el examen de la sentencia sometida a recurso y al contrincante su contestación y sobre todo limita el ámbito de su reclamo (CJSalta, Tomo 55:207; 59:825; 71:251; 154:541, entre otros). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En la interpretación de la suficiencia de la expresión de agravios, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha entendido que ha de seguirse un criterio amplio, en tanto éste es el que mejor armoniza con un escrupuloso respeto del derecho de defensa tutelado por la Constitución Nacional, a fin de no limitar la más amplia y completa controversia de los derechos de los litigantes,

ya que un mero defecto técnico podría conducir a injustas soluciones en perjuicio de los justiciables, quienes recurren en procura de justicia buscando ser oídos y que se les brinde la oportunidad de ejercer así su legítimo derecho de defensa en juicio (Fallos 306:474, entre otros).\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En orden a tales parámetros se advierte que el caso el memorial presentado identifica y detalla los motivos de la disconformidad de la apelante con la resolución que impugna, circunstancia que habilita el tratamiento del recurso en esta instancia revisora. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_III.- La recurrente cuestiona la decisión de la CoPAUPS que ordenó el cambio de pintura y el traslado de su comercio a un lugar habilitado; lo que se constituyó como el sustento fáctico de la multa que impugna. En los términos propuestos, la controversia pone en juego la tensión que se produce entre el derecho de propiedad y el sistema de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico diseñado para la ciudad de Salta. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En ese marco, cabe recordar que el derecho de propiedad es uno de los derechos personales clásicos de la democracia liberal que estuvieron en los orígenes de las luchas libertarias del siglo XVIII. Los postulados alcanzados han sido receptados por el profesor J. V. González, quien definió a la propiedad como “objeto y fin del trabajo del hombre y como atributo de la personalidad ... ella es anterior á la Constitución, coexistente con la sociedad, y la Constitución no ha hecho más que reconocerla, y como al individuo mismo, rodearla de las más firmes garantías. Así dice el artículo 17, en su primera cláusula: La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la nación puede ser privado de ella sinó en virtud de sentencia fundada en ley ... Siendo los bienes los objetos de que se sustentan toda la vida y toda institución humana, la propiedad en general ha sido la base del orden público, de la creación de los gobiernos y de todas las empresas de los hombres. No es tampoco absoluta, como derecho, porque está subordinada á las necesidades de la comunidad, en las condiciones de la Constitución. Así, ésta, fundada en el derecho natural y positivo, la ha limitado para los grandes fines: para el mantenimiento del gobierno, y para promover el bienestar general. Esta limitación fundamental, nacida con toda organización y cultura, se realiza en dos formas prácticas diversas, las

contribuciones y las expropiaciones, que á su vez asumen distintas y múltiples especialidades” (*Manual de la Constitución Argentina*, pág. 130/134, Angel Estrada y CA- Editores, Buenos Aires, 1897).

---

Después de su consagración constitucional, los derechos propietarios y contractuales fueron reglamentados y transformados en operativos por el Código Civil de 1869. En aquella reglamentación el perfil de la propiedad aparecía con características absolutas. Sin embargo, la incorporación paulatina de varios principios como los de la función social de la propiedad, la teoría de la imprevisión y la responsabilidad objetiva acentuaron la responsabilidad y deberes también en el ejercicio de los derechos de propiedad. En el derecho civil argentino la propiedad se identifica con el dominio –perfecto o imperfecto- y sus desmembramientos; se caracteriza con las notas de exclusividad y perpetuidad; y en el código de Vélez Sarsfield se dispuso que es inherente a la propiedad el derecho a poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un uso regular. Como puede advertirse, el deber de conformar el uso y goce de la propiedad a un ejercicio regular significa que las normas –reglas- construyen el espacio en el que se desplaza el derecho subjetivo de la propiedad. Es decir, que las normas dan el perfil del derecho, que no resulta inalterable sino que se va modelando de acuerdo a las necesidades del bien común ... El Código Civil y Comercial mantuvo esos principios y, a diferencia del anterior art. 261 que refería a las “restricciones impuestas al dominio privado”, estableció en el nuevo art. 1941 que “ el dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley...”. Así, ajustó la terminología aunque completó esos márgenes del derecho real de dominio en el art. 1970, en tanto dispuso 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 ...” (conf. Gelli, María Angélica, *Constitución de la Nación Argentina- comentada y concordada*, t I, pág. 346 y sgtes., 5ª ed. 1ª reimpresión, Bs. As., 2018).

---

\_\_\_\_\_ De tales premisas se concluye que el derecho de propiedad, como todos los derechos que garantiza la Constitución Nacional, se encuentra sujeto a las leyes que reglamenten su ejercicio (art. 14 CN); de tal suerte que los límites al derecho de usar, gozar y disponer de la cosa se establecen por ley y el aprovechamiento y uso –el poder de policía en sentido estricto- por las normas administrativas de cada jurisdicción, sin perjuicio que estas reglamentaciones no deberían alterar su ejercicio (art. 28 CN). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En ese esquema resulta dificultoso establecer el límite de la restricción del derecho de propiedad en tanto no es sencillo determinar en qué momento ese límite dificulta, impide o directamente aniquila el ejercicio de ese derecho. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Esta dificultad adquiere especial relevancia con la irrupción de los sistemas protectorios del patrimonio cultural o arquitectónico que las distintas unidades políticas han ido forjando. La protección del patrimonio cultural ha dado motivo a la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de la UNESCO en 1972, en la que se destacó la amenaza de destrucción del patrimonio por las causas tradicionales de deterioro y por la evolución de la vida social y económica de los pueblos. En tal sentido los Estados partes, al suscribir el instrumento, reconocieron su obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio (art. 4); y en tal sentido se comprometieron: (i) a fijar una política general tendiente a atribuir al patrimonio cultural y natural una función en la vida colectiva y a integrar la protección de ese patrimonio en los programas de planificación general; (ii) a instituir servicios de protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural; y (iii) a tomar las medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras adecuadas para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio (art. 5 incs. a, b y d). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ La reforma de la Constitución Nacional de 1994 ha sido receptora de esas previsiones al introducir, en su artículo 41, la protección del patrimonio cultural. A su vez, el patrimonio arquitectónico se encuentra incluido en el patrimonio cultural y en su protección el Estado busca salvaguardar los inmuebles a los que le asigna un valor arquitectónico, histórico o simbólico;

para lo cual los titulares de dominio deben soportar las restricciones que se consideran idóneas para su preservación con la finalidad de transmitir ese legado a las generaciones futuras. De esa forma, el patrimonio arquitectónico rescata la memoria histórica de los pueblos y resulta ser un factor esencial para consolidar su identidad. No en vano la convencional Diana Rovagnati, en los debates de la reforma de la Carta Magna, destacó las enseñanzas de Alfred Weber cuando sostuvo que "nuestro mundo se haría espiritualmente pedazos si renunciara a orientarse en el espíritu de lo antiguo"; para luego concluir que las manifestaciones del paisaje urbano, el arte y las expresiones culturales deben ser garantizadas a todos los habitantes y a las generaciones futuras, porque constituyen elementos imprescindibles que hacen a la calidad de la vida ..." (Convención Nacional Constituyente, reunión de sesión ordinaria del 20 de julio de 1994, pág. 1619). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ La ciudad de Salta ha sido receptora de esas ideas protectorias y ha definido un camino con la sanción de la ley 7418 y del decreto reglamentario n° 1611/07, con lo que se establece un régimen de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico que busca preservar, salvaguardar, proteger, restaurar, promocionar, acrecentar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio arquitectónico y urbanístico de la provincia de Salta (PAUPS), instituyendo a la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la provincia de Salta como la autoridad de aplicación (CoPAUPS). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En ese contexto se declaró al área centro de la ciudad como Bien de Interés Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (BIPAUPS), con todos los efectos y restricciones establecido por la ley 7418 y en el decreto 2735/09. Por su parte, el Poder Ejecutivo Provincial emitió el decreto 392/19 que ratificó la resolución CoPAUPS 149/18 y aprobó el Plan Regulador para el Área Centro de la ciudad de Salta (PRAC), el que ha sido concebido desde una perspectiva estratégica y orientada a sintetizar e integrar la actividad urbanística en un proyecto territorial coherente; y sus disposiciones alcanzan a todas las acciones a emprender en los inmuebles ubicados en el área de influencia, ya



sean públicos o privados, como así también los que se encuentran en el espacio de uso público. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_IV.- En orden a esos parámetros se deberán tratar los agravios formulados por la recurrente, para lo cual se debe aclarar, en forma previa, que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones ni las pruebas ofrecidas por las partes sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 280:3201; 144:611). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_V.- La quejosa comienza su réplica con la oposición a que se apliquen al caso las normas protectorias mencionadas; al entender que no hay constancia de que el catastro de avenida Entre Ríos n° 661 haya sido declarado de interés arquitectónico o urbanístico pues no figura en el listado elaborado por la CoPAUPS. Al respecto, cabe señalar que el argumento utilizado no tiene asidero si se repara que el inmueble involucrado se encuentra en el área centro de la ciudad (v. Anexo 1 del decreto n° 2735/09), el cual enmarca a la zona protegida entre las avenidas Entre Ríos al norte; San Martín al sur; Virrey Toledo al este y Sarmiento al Oeste; incluyendo el anexo del Paseo Güemes, la Balcarce al norte y la iglesia La Viña al sur. En el sector indicado es de aplicación el PRAC y su objetivo inmediato es el de promover la ordenación urbanística del territorio que integra el área centro de la Ciudad de Salta -declarada como “Bien de Interés Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta” por decreto provincial 2735-, para lo cual se ha facultado a la propia Comisión para que realice las inspecciones en cualquier oportunidad y a recorrer instalaciones o establecimientos en todos los sectores; pudiendo tomar muestras y realizar toda investigación necesaria para fundamentar su posible decisión de promover la revisión técnica (art. 9 del PRAC). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En el caso examinado la CoPAUPS inspeccionó el comercio de la recurrente en el que se detectaron las infracciones que constan en el acta n° 37/19 (v. fs. 2), lo que motivó que dispusiera la sanción que viene en revisión. Así, advirtió que la tenedora del local montó su emprendimiento en una zona no autorizada por el artículo 26 de la norma, en tanto prohíbe la instalación de “nuevos establecimientos educativos destinados a Jardines Maternales,

Preescolar, Primaria, Secundaria y Escuelas Especiales”. Frente a la literalidad de la ley no resulta atendible el argumento de que en realidad se trata de una sala maternal – guardería y no a un jardín maternal; ya que en el descargo se identificó al negocio en como un “jardín materno infantil” (v. fs. 57) además de haber sido el nombre consignado en la fachada del local (v. fotografías de fs. 68 vta.). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Tampoco es justificativo para desconocer la prohibición de instalar el establecimiento la autorización extendida por la Municipalidad de Salta, en tanto se trata de un acto provisorio y revocable que no genera derechos subjetivos ni tiene aptitud para constituirse como excepción a la norma. En tal caso es de plena aplicación el plan regulador cuando incluye en la protección a todo trámite o proyecto que no tiene aprobación definitiva (art. 4 del PRAC).\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Si bien es cierto que el organismo municipal es la autoridad competente para conferir las habilitaciones comerciales; tal actividad no puede ser realizada sin el cumplimiento de todas las normas que pudieran estar vinculadas a ese fin, entre las que se debe incluir a las destinadas a proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico. Por tal motivo corresponde entender que en situaciones como la presente los organismos del municipio deberán ser cautos para detectar y -en su caso- comunicar al administrado a tiempo cualquier impedimento legal o técnico que surja durante el trámite de aprobación de su proyecto. Si así no sucediera, la Comisión tiene el deber y cuenta con las facultades necesarias para oponerse a cualquier autorización si vulnera las leyes cuyo cumplimiento está obligada a custodiar.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Otro tanto sucede con el anunciado incumplimiento en la utilización de los colores de la fachada del inmueble objeto del juicio. Sobre esa cuestión, el artículo 95 es contundente al disponer que “Los colores a utilizar en las fachadas de los inmuebles de los edificios nuevos o existentes en el área regulada por el presente PRAC, deberán armonizar con el conjunto urbano donde se emplace y sobre la base de fotografías de los inmuebles vecinos y muestras de color de pinturas. Las fachadas, frontales, laterales y paredes posteriores, con vista o no a inmuebles de terceros de todas las edificaciones existentes deberán contar con idéntico acabado. Deberán conservar la uniformidad en el color con el resto de

las edificaciones, tanto en cuanto al color de las paredes como en cuanto al color de las puertas, ventanas, rejas y demás elementos exteriores. Las puertas, ventanas, balcones escaleras exteriores, rejas, molduras, detalles arquitectónicos y otros elementos externos a las paredes de las fachadas podrán pintarse de un color diferente siempre que guarde correspondencia con el color de la fachada del inmueble y su entorno. Los elementos elevados como cajas de ascensores, tanques elevados, etc., así como cualquier otro elemento que por razones técnicas se deba adosar a la fachada, deberán integrarse al diseño de la edificación. Por su parte, la norma prohíbe expresamente “la utilización de colores primarios, encendidos, estridentes, vivos intensos o fluorescentes que atentan contra la armonía visual del ambiente urbano y establece que “Los frentes y paredes exteriores de los edificios públicos e inmuebles particulares en todo el área centro deberán estar pintados o cubiertos con materiales de frente con tonos claros, pálidos o pastel de acabado mate satinado ... debiendo pertenecer el proyecto de color a la paleta cromática que es sólo una referencia visual para lograr una idea de lo requerido ya que éstos son variables tanto por el tipo de impresión como por el paso del tiempo”. Concluye que “Cuando cualquier particular presentara una propuesta de pintura con un color no incluido en la paleta cromática referenciada en el presente capítulo, podrá solicitar la revisión de dicha propuesta ante la CoPAUPS, quien analizará su viabilidad...”.

\_\_\_\_\_En el caso, el acta n° 37/19 da cuenta que el color utilizado en la fachada del inmueble no corresponde a los autorizados por la paleta cromática y no surge que la recurrente haya presentado una propuesta de pintura con un color no incluido, por lo que el inspector ha consignado válidamente que ese hecho constituye una infracción al artículo 95 del PRAC. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En su defensa, la señora L. señala que el acto administrativo dispuso que se adecúe la pintura a la del local colindante pero no especificó a cuál se refiere ni indicó concretamente el color que debe utilizarse. Sin embargo, se observa que en el instrumento aludido el inspector indicó concretamente que la pintura se debe readecuar a la del comercio denominado “beaty hause” (v. fs. 7); y esto fue ratificado, con la numeración correspondiente –av. Entre Ríos n° 667-, en la parte dispositiva de la resolución cuestionada (v. art. 3 de la res. 135/19). \_

\_\_\_\_\_A todo evento cabe recordar lo dispuesto por la ley en el sentido de que “Los propietarios, sean públicos o privados, poseedores a cualquier título, tenedores, representantes, profesionales o empresas comprendidos en los alcances del presente PRAC, estarán obligados a conocer y aplicar las disposiciones que aquí se expresan, quedando sujetos a las responsabilidades derivadas de la ley Nro. 7418 y su Decreto Reglamentario, y de toda norma que en un futuro la reemplace” (art. 13 del PRAC), lo que no corresponde desconocer porque se le ha conferido a la norma el carácter de orden público (art. 4 del PRAC). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Tampoco puede ser atendida la crítica sobre la incompetencia de la Comisión para imponer sanciones pecuniarias en razón de que cuenta con la facultad específica que le otorgan los artículos 34 y 35 de la ley 7418, la que se materializa una vez que la autoridad realizó las investigaciones e inspecciones y detectó las infracciones a la ley (art. 12 inc. “1”). A tal fin, cabe aclarar que la potestad del Poder Judicial para revisar los actos disciplinarios de la Administración sólo comprende, como principio, el control de su legitimidad pero no el de la oportunidad, mérito o conveniencia de las medidas por éstos adoptadas; y dicho control supone el de la debida aplicación de las normas estatutarias, de manera que los hechos se clarifiquen adecuadamente y que las sanciones se ajusten al texto legal (CSJN, Fallos 306:1792, entre otros). En el orden local la Corte ha ratificado las facultades con las que cuenta la Administración para aplicar sanciones ante la detección de infracciones, siempre que los administrados cuenten con la posibilidad de acudir a un control judicial suficiente (conf. Tomo 180:251, entre otros). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En atención a esos parámetros entiendo que la sanción cuestionada ha sido impuesta de conformidad a las previsiones de la ley y cumple los objetivos perseguidos por el sistema protector del patrimonio arquitectónico y urbanístico diseñado para la ciudad de Salta. Al respecto, cabe recordar que una sanción de este tipo reconoce una función principal y otra accesoria. La primera es la disuasión de daños conforme con los niveles de precaución deseables socialmente; y la accesoria es la sanción del dañador, ya que toda multa, por

definición, tiene una función sancionatoria (Llonline: TR LALEY AR/JUR/66093/2020).

En relación a la graduación y al monto de la multa se observa que la Comisión calificó la infracción como “daño leve” (art. 35 inc. “a” de la ley 7418) y la fijó en un 100% del valor fiscal del inmueble, lo que se encuentra dentro de los parámetros legales. Sobre el punto cabe recordar que la determinación y graduación de las multas es resorte primario de la autoridad administrativa, principio que sólo cede ante una manifiesta arbitrariedad (conf. CNACAF, Sala V, en autos “Musso, Walter c/ Prefectura Naval Argentina”, sentencia del 27/05/97, entre muchos otros). Este temperamento también ha sido el seguido por la Corte de Justicia de Salta al decir que la apreciación de los hechos, la gravedad de la falta y la graduación de las sanciones pertenecen al ámbito de las facultades discrecionales de la Administración, en cuyo ejercicio éste no debe ser sustituido por los jueces, quienes sólo deben revisarlas en el caso de arbitrariedad o irrazonabilidad manifiesta (Tomo 224: 697, 205:711, 209: 701, 224: 697, entre otros).

En definitiva no se advierten los vicios en la competencia, objeto y voluntad del acto que se impugna, en tanto se observa que la resolución se encuentra debidamente fundada en las constancias administrativas y en las normas vigentes; lo que impide descalificarla como acto jurisdiccional válido ante la inexistencia de la atribuida arbitrariedad o irrazonabilidad derivada de la prescindencia inequívoca de la solución prevista por la ley o de que adolezca de una manifiesta falta de fundamentación (CSJN, Fallos 311:2187; CJSalta, Tomo 59:623; 61:71; 73:13, 209: 701, entre otros).

VI.- En virtud de lo expuesto voto por el rechazo del recurso de apelación interpuesto por la señora V. N. L..

VII.- En cuanto a las costas y al no mediar circunstancias que justifiquen el apartamiento del principio general que rige en materia del procedimiento contencioso administrativo, estimo que deben ser impuestas por el orden causado.

La doctora **V. Gómez Naar** dijo:

Por compartir sus fundamentos, me adhiero al voto que antecede.

\_\_\_\_\_ **LA SALA SEGUNDA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN  
LO CIVIL Y COMERCIAL,** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **I.- NO HACE LUGAR** al recurso de apelación directa interpuesto por  
V. N. L.. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **II.- IMPONE** las costas por el orden causado. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **III- ORDENA** que se registre, notifique y remita al organismo de  
origen.- \_\_\_\_\_