	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confeccionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

INFORME TÉCNICO N°7/12

TEMA: Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.


Vienen estos actuados, a raíz de la presentación efectuada en fecha 10 de septiembre de 2009, por la Sra. AA , DNI xx.xxx.xxx, con domicilio en calle x entre calles xx y xx bis N° x, de la Localidad de Gonnet, por medio de la cual se persigue el otorgamiento de una habilitación municipal para la explotación comercial del inmueble sito en calle xx (ex calle x) entre xxx (ex calle x) y xxx bis (ex calle x) N° xxx de la Localidad de City Bell, bajo el rubro “Salón de Fiestas”.

I - ANÁLISIS Y FUNDAMENTOS

Previo a emprender el estudio del marco legal involucrado, y el análisis del encuadre y aplicación del mismo para la resolución de las presentes, resulta prudente realizar una sucinta exposición de las circunstancias fácticas aquí acreditadas.

En este orden, y continuando con la secuencia cronológica anteriormente iniciada, a raíz de la referida presentación, la Dirección de Planeamiento Urbano toma intervención a fs. 11/13, con fecha 15/03/10, informándole a la interesada el plexo normativo aplicable -Ordenanza N°9.231- y el encuadre que correspondía darle al establecimiento cuya habilitación la misma pretende -servicios recreativos de mediana y gran escala (artículos 101 y 105 inciso c2 de la referida disposición legal)- así como también, se le comunica la documentación legal y técnica que debía adjuntar al presente a los efectos de proseguir con el trámite.

Con posterioridad, y en distintas oportunidades, se anexan los documentos requeridos, y luego de procederse a las tramitaciones de rigor, por ante las dependencias técnicas competentes, la Dirección General de Comercio, Industria y Defensa del Consumidor procedió con fecha 09/09/10 al dictado de la disposición de apertura del Registro de Oposición requerido por la normativa vigente para este tipo de emprendimientos.

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confecionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

En virtud de ello, y de las publicaciones efectuadas por la parte interesada, se formaliza una presentación suscripta por vecinos de la zona, donde se pretende establecer el salón de fiestas, en la que se argumenta que la recepción del trámite incoado eliminaría las condiciones óptimas de habitabilidad de la zona, en tanto el comercio originaría ruidos molestos que alterarían la paz y quietud características de la misma, así como también desencadenaría un caos vehicular. A lo que agregan que el emprendimiento se emplazaría a menos de 200 metros de las instalaciones de BB, la cual consta con consultorios internos y externos de rehabilitación, incumpliendo así con las disposiciones contenidas en la Ordenanza N°9.149, aplicable al caso según entienden.


En este punto cabe poner de resalto que, tal como describen los oponentes, en calle xx (ex calle x) entre xxx (ex calle xx) y xxx (ex calle xx) N° xxx de la Localidad de City Bell -es decir dentro del radio de 200 metros a la redonda del pretendido salón de eventos- funciona un establecimiento de salud, el cual conforme consta en expediente N° xxxxxx/xx se encontraba habilitado desde el año 2001, bajo el rubro "centro de rehabilitación de día". Mientras que, sus responsables presentaron formulario de inicio de trámite de ampliación de superficie del mencionado centro, con incorporación del servicio de internación, en diciembre de 2009, según se consigna en expediente N° xxxxxx/xx.

Con posterioridad a la presentación de la referida oposición, la peticionante procede a efectuar un descargo debidamente fundado y probado, con el fin de desvirtuar los argumentos contenidos en la misma, al momento que introduce a estos actuados la nueva documentación que le ha sido requerida por las autoridades de esta comuna.

Sentado ello, resulta forzoso mencionar que, durante el transcurso de los hechos relatados, la legislación aplicable al caso ha sufrido una serie de modificaciones relevantes y determinantes para la resolución del presente.

Así, al inicio de las actuaciones, como bien lo informara la Dirección de Planeamiento Urbano, resultaba aplicable al supuesto bajo análisis la Ordenanza N° 9.231, quedando la actividad encuadrada en la categoría "servicios recreativos de mediana y gran escala", prevista en el artículo 105 inciso c2) de la misma.

Por su parte, es prudente destacar que, así como lo manifestaran los oponentes, se encontraba vigente la Ordenanza N° 9.149, la cual regulaba la instalación y funcionamiento de establecimientos que prestan "servicios recreativos con actividades incómodas", a los que enumeraba taxativamente en su artículo 1º, y entre los que no se encontraban los salones y casas de fiesta.

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confecionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

Ulteriormente, en abril de 2010 se sanciona la Ordenanza N° 10.703 - convalidada en mayo de 2011 por Decreto Provincial N° 466/11, conforme lo establecido por Decreto-Ley N° 8912/77 (texto Ordenado por Decreto N° 3389/87)- por medio de la cual se deroga la Ordenanza N° 9.231 y se establece un nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata, el cual mantiene un tratamiento, requisitos y limitaciones semejantes a los contenidos en la referida norma derogada, en lo que respecta a los servicios recreativos de mediana y gran escala, categoría en la que queda incluida la actividad que pretende habilitar quien promueve el presente.


Finalmente, en abril de 2011 se aprueba el Código de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Nocturnidad de la Ciudad de La Plata, publicado en el Boletín Oficial N° 1.064 del 10 de mayo de 2011, el cual introduce una restricción para la instalación de nuevas casas de fiesta, entre otros, no prevista en los cuerpos legales anteriormente citados, consistente en la improcedencia de la habilitación y funcionamiento de nuevos locales que desarrollen tales actividades, en un radio de doscientos metros a la redonda de establecimientos de salud con internación y/o emergencia.

Ahora bien, una vez expuestos los elementos de hecho y derecho involucrados, corresponde proceder a clarificar su interpretación, a partir de dilucidar una serie de cuestionamientos originados en la sustanciación de este supuesto en particular:

Primero: ¿Cuál es el marco legal cuyas exigencias resultan aplicables al emprendimiento comercial que pretende habilitarse?, y en consecuencia ¿Cuál es el encuadre jurídico que le corresponde? **Segundo:** ¿Qué tratamiento debe dársele a la oposición planteada por los vecinos de la zona donde se ubica el inmueble cuya habilitación se persigue? **Tercero:** ¿Existe incompatibilidad de radicación entre el emprendimiento con actividad nocturna y el mencionado centro de salud, a la luz de lo normado en la Ordenanza N°10.799?

Cabe despejar el primero de los interrogantes a la luz de la doctrina jurisprudencial emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según la cual existe derecho adquirido, que veda la aplicación de una nueva ley, cuando su titular cumplió, bajo la vigencia de la norma derogada o modificada, las condiciones sustanciales y los requisitos formales previstos en dicha ley para ser titular del derecho de que se trata, aun si falta la declaración formal de una sentencia o acto administrativo ("Francisco Costa e Hijos Agropecuaria c/ Buenos Aires Provincia de", L.L T: 1998-A, pág. 480, n° 40.164-S.IV).

En efecto el artículo 3° del Código Civil, luego de la reforma de la Ley N°

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confecionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

17.711, es expreso al consagrar que las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario, de lo que se sigue que sancionada una ley que deroga otra anterior, ésta, aunque derogada, sobrevive, si bien con eficacia exclusivamente referida a los efectos ya cumplidos bajo su imperio (Llambías, “Código Civil Anotado”, T.I, pág. 23, C. Especial Civ. Y Com, Sala V, L.L 156-62).

Lo anterior, no importa desconocer el pronunciamiento recaído en la causa B. 57.019 “Bulus” de fecha 15-V-2003 en la que la Corte declaró la legitimidad del acto administrativo que denegara la habilitación comercial de una agencia de remises frente a un cambio de reglamentación posterior al pedimento inicial.


Es que, sin dejar de suscribir la solución allí vertida por el Cintero local -en particular al alcance que le asigna al concepto de habilitación y a los efectos (mera expectativa) que cabe atribuir al inicio del procedimiento administrativo de autorización-, las circunstancias fácticas ponderadas difieren sustancialmente de las aquí debatidas, ya que en autos no existe acto administrativo denegatorio alguno, ni la novel regulación ha extendido sus alcances a los expedientes en trámite.

Lo expresado precedentemente no implica que la presentante se encontrará exceptuada del cumplimiento de la normativa sancionada con posterioridad a la iniciación de estos actuados, sino que lo que se persigue es armonizar las disposiciones relativas al procedimiento adjetivo reglado durante la vigencia de la Ordenanza N° 9.231, juntamente con la exigencia de observancia de aquellos requisitos contenidos en los recientes ordenamientos legales regulatorios de la materia, que la Autoridad de Aplicación considere pertinentes e indispensables, por razones de seguridad, moralidad, higiene y salubridad.

Siendo que el principio de seguridad jurídica posee raigambre constitucional (cfr. C.S.J.N. Fallos 325:2875), la actividad reglamentaria -entonces- debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, a la vez que debe procurar que con relación a la materia sobre la que legisla conozcan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, evitando los juegos y las relaciones entre normas que por su imprevisibilidad, modificación brusca o defectuosa técnica lesionen aquel principio.

Siguiendo con esta línea, debe mantenerse el encuadre del emprendimiento como “servicio recreativo de mediana y gran escala”, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 105 inciso c2) de la referida normativa, actualizado según los parámetros establecidos en el artículo 226 inciso c2) de la Ordenanza N°10.703.

En merito de lo expresado en el párrafo que antecede, puede afirmarse

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confeccionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		


que no resulta de aplicación al presente, la Ordenanza N° 9.149, por cuanto se trata de una norma específica, que exclusivamente regula lo relativo a la habilitación y funcionamiento de confiterías bailables, discotecas, bares, cafeterías y restaurantes con música y/o manifestaciones artísticas, es decir, aquellos emprendimientos que el artículo 1° de la misma define taxativamente como “servicios recreativos con actividades incómodas”, subcategoría dentro de la cual no se hallan incluidas las casas o salones de fiestas.

En este orden, y ya adentrándonos en el tratamiento del interrogante vinculado al Registro de Oposición dispuesto en el presente a fs. 33, en virtud de lo normado por la Ordenanza N° 9.231, es prudente clarificar que, tampoco sería aplicable a la tramitación de aquel lo normado en el Decreto N° 1.248/00, en tanto el mismo resulta reglamentario del precepto legal arriba mencionado, circunscribiéndose entonces, los requerimientos y procedimientos que el mismo prevé, a aquellos locales en los que se pretendan desarrollar los aludidos servicios recreativos con actividades incómodas.

En tal sentido, el establecimiento analizado en el presente ha quedado fuera de las rigurosas disposiciones contenidas en los artículo 1° a 6° del mentado acto legislativo emanado del Poder Ejecutivo Comunal -relativas a las formalidades a cumplimentar en el Registro de Oposición allí previsto-, entre las que se encuentra la emisión de un dictamen conjunto por parte del Instituto Municipal de Producción y Empleo, la Dirección de Planeamiento, la Subsecretaría de Control Urbano y el Instituto Municipal de Medio Ambiente para la evaluación de las observaciones, sugerencias y objeciones formuladas en el citado registro.

Incluso, analizando este instituto en el marco actualmente vigente, es dable destacar que ni el legislador provincial -en la normativa regulatoria de la materia que ha sancionado en los últimos años-, ni el comunal -en la Ordenanza N° 10.799, cuerpo legal especial y posterior al marco vigente al momento de efectuarse la iniciación de estos actuados- han previsto la existencia de un registro de oposiciones para la instalación de nuevos locales destinados a este tipo de servicios de esparcimiento, por lo que es dable concluir que el mismo no tiene carácter de condicionante en la decisión de oportunidad, mérito o conveniencia que debe adoptar esta Agencia respecto del salón de eventos.

Consecuentemente, y en lo que respecta a la sustanciación del registro de oposiciones oportunamente dispuesto en el presente, esta dependencia concluye que, corresponde a la Autoridad de Aplicación, en el acto resolutorio de la procedencia de la habilitación de la casa de fiestas, realizar la valoración de las oposiciones esbozadas,

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confecionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

considerándolas en observancia de lo anteriormente expuesto, y como uno de los elementos con los cuales se forma el juicio de convicción acerca de la inconveniencia o no de dar curso al requerimiento efectuado por la presentante.

Por último, y con el objeto de lograr el correcto tratamiento del tercero de los interrogantes, corresponde realizar un análisis detenido de la mencionada restricción contenida en la Ordenanza N° 10.799, vinculada con la distancia mínima requerida para este tipo de emprendimientos, en relación a distintos servicios esenciales para la comunidad, como lo son los centros de salud con internación o emergencia.


Así, es dable resaltar que la norma mencionada *ut supra* prohíbe la habilitación y funcionamiento de **nuevos** establecimientos que no cumplan con la referida limitación, por lo que resulta decisivo determinar el alcance del término destacado.

En tal sentido, si la voluntad del legislador estaba encaminada a que, la limitación comenzara a surtir efectos respecto de los locales que pretendieran su habilitación con posterioridad a la aprobación del cuerpo legal, la misma no sería aplicable al presente, dado que las actuaciones que le dieron origen datan del año 2009, mientras que el citado Código fue aprobado recién en el año 2011.

A igual conclusión se arriba, si se interpreta el espíritu de la ley direccionado a que dicho impedimento se aplique respecto de salones de eventos que tramiten el correspondiente permiso municipal con posterioridad a que lo hubieran solicitado y/u obtenido los centros de salud con internación y/o emergencia cercanos.

Ello así por cuanto, la institución de salud próxima al inmueble al que refieren estos actuados, si bien se encontraba habilitada desde el año 2001, conforme consta a fs. 74 del expediente N° xxxxxx, la misma se circunscribía al rubro “centro de rehabilitación de día”, lo cual en nada empece la instalación de la pretendida casa de fiestas, dado que el servicio brindado por el establecimiento de salud implicaba sólo tratamientos ambulatorios, tal como lo detalla la resolución N° 6361/99 del Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, obrante a fs. 53 del referido expediente, a la cual remite el certificado de habilitación oportunamente expedido por esta comuna.

Es decir que, al momento de la iniciación de estas actuaciones, el centro de salud existía, se encontraba habilitado y brindaba los servicios de sanidad que le son propios, pero no contaba con servicios de internación, ni emergencias, circunstancias calificadoras específicamente requeridas por la normativa para considerar configurado el impedimento de la instalación del servicio de esparcimiento que aquí se intenta.

	TITULO : Análisis de viabilidad de habilitación comercial de un emprendimiento destinado a salón de fiestas.	<i>Código:</i> IT APR 7/2012 <i>Revisión:</i> 0 <i>Confeccionó:</i> SC <i>Vigencia:</i> 06/06/2012 <i>Páginas:</i> 7
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y CONTROL DE GESTION		

Tampoco se considera obstáculo suficiente para el rechazo de la autorización requerida, la presentación del formulario de inicio de trámite de ampliación de superficie del mencionado centro, incorporando el servicio de internación, dado que tales actuaciones resultan ser de fecha posterior al formulario de habilitación ingresado por la Sra. AA, obrante a fs. 1 de estos actuados, siendo que la interesada promueve el presente el 10 de septiembre de 2009, mientras que el establecimiento de salud lo hace el 29 de diciembre del mismo año, según consta en expediente N°xxxxxx.

Lo consignado precedentemente lleva necesariamente a concluir que la limitación contenida en el artículo 13 del Código de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Nocturnidad de la Ciudad de La Plata, no resulta de aplicación al emprendimiento comercial cuya habilitación aquí se persigue, no existiendo entonces, incompatibilidad en la radicación de ambos establecimientos en una misma zona.

II - CONCLUSIÓN

Por todo lo desarrollado precedentemente, esta Dirección considera prudente dar curso al otorgamiento de la habilitación, debiendo constatar previamente la Autoridad de Aplicación, que el emprendimiento comercial cumpla satisfactoriamente con aquellos extremos del nuevo Código de Ordenamiento Territorial, y de la Ordenanza N° 10.799, que dicho Organismo de Contralor considere pertinente exigirle en razón del poder de policía del que ha sido investido, con miras a la protección de la salud, seguridad e higiene de la población toda, como lo es lo relativo a los módulos de estacionamiento, verbigraci

DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORAMIENTO TRIBUTARIO Y CATASTRAL

LA PLATA, 24 de mayo de 2012.

GF.-



Lic. Alejandro R. Barbieri
Secretario de la Agencia Platense de Recaudación
Municipalidad de La Plata