



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

*El Senado y la Cámara de Diputados  
de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de*

## LEY

### CAPITULO I

#### DEL PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo 1°** .- El "Patrimonio Cultural de la Provincia de Buenos Aires" está constituido por el acervo artístico, arquitectónico, histórico, arqueológico, paleontológico, urbanístico y paisajístico, comprensivo de bienes muebles e inmuebles afectados a él, cualquiera sea su régimen jurídico y su titularidad. Queda también reconocido por la presente ley, el denominado "patrimonio intangible".

**Artículo 2°**.- El patrimonio cultural enunciado en el artículo 1° conforma la identidad y la memoria colectiva de la Provincia, sus regiones y Municipalidades. Su preservación, salvaguarda y transmisión a las generaciones futuras es de interés público, y constituye un derecho y un deber de todos los habitantes.

**Artículo 3°** .- Es deber del Estado Provincial y de las Municipalidades, en un todo de acuerdo a lo establecido por la Constitución Bonaerense, tomar las medidas de protección, tutela, y preservación del patrimonio cultural, y desarrollar acciones y políticas adecuadas en este sentido.

### CAPITULO II

#### LEGITIMACION ACTIVA PARA LA DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo 4.-** Cualquier habitante de la provincia de Buenos Aires que tenga capacidad procesal, podrá acudir administrativa y/o judicialmente en defensa de los derechos de incidencia colectiva relacionados con la preservación patrimonial mencionada en el artículo 1° de la presente a través de los reclamos, recursos o las pretensiones y medidas cautelares previstas en el Proceso Contencioso Administrativo, o a través de la acción de amparo cuando resultare procedente.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**CAPITULO III**

**DE LA AUTORIDAD PROVINCIAL DE APLICACIÓN.**

**Artículo 5.-** Créase dentro de la órbita del Instituto Cultural de la Provincia de Buenos Aires, el Área de Preservación del Patrimonio Cultural Bonaerense, quien reglamentará su funcionamiento y determinará su estructura funcional.

**Artículo 6.-** Dicha Área llevará a cabo la planificación, ejecución y control de las políticas culturales de conservación y preservación de los muebles e inmuebles públicos o privados declarados como integrantes del "patrimonio cultural".

**Artículo 7.-** Compete a la autoridad de aplicación con relación al patrimonio cultural:

- a) el relevamiento, registro, inventario y valoración de sus bienes integrantes.
- b) La elaboración del proyecto de normas relacionadas con los referidos bienes.
- c) La ejecución de programas de conservación, preservación, reutilización, re funcionalización y promoción
- d) La propuesta y ejecución de programas de asistencia técnica y financiera.
- e) Elevar los proyectos de ley de declaración como bienes del patrimonio cultural de los bienes muebles e inmuebles, así como de desafectación exhaustivamente fundada de los ya declarados. Los ciudadanos, en forma individual o a través de formas asociativas podrán ejercitar su derecho de iniciativa para proponer la declaratoria de Bienes.
- f) La propuesta y ejecución de programas de difusión, concientización, publicación de obras, investigaciones y estudios.
- g) Proponer la concertación de Convenios con organismos públicos o privados para la ejecución de las intervenciones que se efectúen sobre dichos bienes
- h) Tramitar acuerdos con los propietarios referidos a la conservación, preservación y promoción de los bienes patrimoniales.
- i) Dictar normas relativas a la conservación y preservación de los bienes.
- j) Asistir a las Municipalidades en acciones que hagan a los fines de la presente ley.
- k) Aprobar la realización de obras o trabajos de cualquier naturaleza.
- l) Proponer al Poder Ejecutivo los proyectos de expropiación o servidumbre que afecten los bienes de interés patrimonial provincial.



*Honorable Cámara de Diputados*  
*Provincia de Buenos Aires*

**Artículo 8.-** Son atribuciones de la autoridad de aplicación a los efectos del cumplimiento de los fines asignados, las siguientes:

- a) ordenar la suspensión de toda acción no autorizada que pueda afectar a los bienes protegidos.
- b) Actuar de oficio o a consecuencia de las denuncias que se formulen sobre obras o trabajos no autorizados que afecten a los bienes protegidos.
- c) Ejercer la superintendencia del conjunto de los bienes.

#### CAPITULO IV

#### COMISION HONORARIA

**Artículo 9.-** Créase la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como organismo consultivo y de asesoramiento a la autoridad de aplicación, así como agente de promoción y difusión del patrimonio cultural.

**Artículo 10.-** Su integración de carácter multidisciplinario, y su funcionamiento, serán establecidos por el Poder Ejecutivo. Sus integrantes, que deberán acreditar reconocida idoneidad en la materia, se desempeñarán con carácter honorario.

#### CAPITULO V

#### DECLARACIONES DE INTERÉS PATRIMONIAL Y ALCANCES.

**Artículo 11.-** Podrán ser objeto de declaración de "interés patrimonial provincial" los bienes muebles e inmuebles, sean éstos últimos áreas, conjuntos, sitios, lugares o inmuebles propiamente dichos, que se consideren parte del patrimonio cultural y exhiban valor testimonial o de esencial importancia para la historia, arte, arquitectura, arqueología, antropología, paleontología, urbanismo, paisajismo, tecnología, ciencia, así como su entorno. A tal fin se enumeran a solo título enunciativo las siguientes categorías:

- a) SITIOS O LUGARES HISTÓRICOS, vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, antropológico, arquitectónico, urbanístico o social.
- b) MONUMENTOS, obras singulares de índole arquitectónica, ingenieril, pictórica, escultórica u otras que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, social o artístico, vinculado a un ENTORNO O MARCO REFERENCIAL que concurra a su protección.



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

c) CONJUNTO O GRUPO DE CONSTRUCCIONES, AREAS, que por su arquitectura, unidad o integración con el paisaje, tengan valor especial desde el punto de vista arquitectónico, urbano o tecnológico. Dentro de esta categoría serán considerados como especiales al casco histórico así como a centros, barrios o sectores históricos que conforman una unidad de alto valor social y cultural, entendiéndose por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.

d) JARDINES HISTORICOS, productos de la ordenación humana de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, paisajísticos y botánicos, que ilustren la evolución y el asentamiento humano en el curso de la historia

e) ESPACIOS PÚBLICOS, constituidos por plazas, plazoletas, bulevares, costaneras, calles u otro, cuyo valor radica en función del grado de calidad ambiental, homogeneidad tipológica espacial, así como de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno.

f) BIENES ARQUEOLOGICOS constituidas por sitios, piezas o enclaves claramente definidos, en los que se compruebe la existencia real o potencial de restos y testimonios de interés relevante.

h) COLECCIONES Y OBJETOS existentes en museos, bibliotecas y archivos así como otros bienes de destacado valor histórico, artístico, antropológico, científico, técnico o social

**Artículo 12.-** Las declaraciones de "interés patrimonial provincial" importarán sin perjuicio de otras consecuencias fijadas en la presente y de las normas reglamentarias y/o dictadas por las Municipalidades, la prohibición de la destrucción, deterioro, demolición o alteración en todo o en parte de los bienes a ella sujetos, y de cualquier intervención, sin autorización expresa, precisa y fundamentada de la autoridad de aplicación, y la obligación de los propietarios de respetar las normas que con relación a su conservación y preservación ésta dicte.

**Artículo 13.-** A la autoridad de aplicación deberá notificársele cualquier carga, gravamen, hipoteca, transferencia o enajenación concerniente a los bienes inmuebles protegidos en este Capítulo.

**Artículo 14.-** Los bienes muebles o inmuebles, sean sitios, lugares o inmuebles propiamente dicho, públicos o privados declarados de interés patrimonial, podrán estar libres, en forma total o parcial, del pago de tasas, derechos o



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

impuestos en general, provinciales o municipales, previa firma de un Convenio que tendrá como contraprestación la fijación por parte de la autoridad de aplicación, de medidas que hagan a la mejor preservación del bien.

**Artículo 15.-** El titular del bien declarado como patrimonio cultural estará obligado a permitir la intervención de la autoridad competente en los casos previstos en la presente ley, en aras del interés público.

**Artículo 16.-** La declaración de interés patrimonial provincial importará asimismo la utilidad pública y sujeción a expropiación del bien declarado, sin perjuicio de las penalidades a que dieran lugar las contravenciones al presente régimen, cuando los propietarios por su conducta, pongan en riesgo la preservación y conservación del inmueble.

**Artículo 17.-** Ningún bien mueble declarado de interés patrimonial, podrá ser sacado de la provincia sin dar intervención previa a la autoridad de aplicación, que hará gestiones para su aplicación, que hará cuestiones para su adquisición cuando la considere conveniente por razones de interés público.

**CAPITULO VI  
INVENTARIO DE LOS BIENES**

**Artículo 18.-** La autoridad de aplicación llevará adelante el Registro e Inventario General de los Bienes de Interés Patrimonial de la Provincia de Buenos Aires, requiriendo para ello la colaboración de las Municipalidades y de entes públicos o privados interesados en la materia, como los Colegios Profesionales, entre otros.

En el constarán todos los bienes declarados integrantes del patrimonio cultural provincial por su interés patrimonial, con las especificaciones y requisitos que establezca la reglamentación. Será de carácter público.

**CAPITULO VII  
SEÑALIZACION DE LOS BIENES**

**Artículo 19.-** Disponerse la señalización de los bienes inmuebles declarados de "interés patrimonial cultural provincial" de acuerdo a las modalidades, sistema y especificaciones que establezca el Poder Ejecutivo, pudiendo acudir al financiamiento de la misma mediante sponsoreo.

**CAPITULO VIII  
INFRACCIONES**

**Artículo 20.-** Las personas físicas o ideales que infrinjan la presente ley mediante ocultamiento, destrucción, desnaturalización, transferencias ilegales, o expatriación clandestina de bienes muebles de Interés patrimonial cultural



## *Honorable Cámara de Diputados*

### *Provincia de Buenos Aires*

serán sancionadas con multa regulable según la gravedad de entre tres (3) y doscientos (200) sueldos mínimos de un agente de la administración provincial, sin perjuicio de que el hecho pueda constituir delito penal. Podrá ordenarse asimismo, si fuera posible, la restitución de las cosas al estado anterior. La aplicación y ejecución de las sanciones estará a cargo del Poder Ejecutivo.

**Artículo 21.-** Las personas físicas o ideales que infrinjan la presente ley mediante alteración o desnaturalización, destrucción o demolición total o parcial, modificación o intervención, no autorizadas, de bienes inmuebles de interés patrimonial cultural, serán penables con multa regulable según la gravedad, de entre cinco (5) y doscientos cincuenta (250) sueldos mínimos de un agente de la administración provincial, sin perjuicio de que el hecho pueda constituir delito penal. Podrá ordenarse asimismo, si fuera posible, la restitución de las cosas al estado anterior. La aplicación y ejecución de las sanciones estará a cargo del Poder Ejecutivo.

**Artículo 22.-** Los montos ingresados por la aplicación de multas por infracciones previstas en el artículo 20 y 21, constituirán un Fondo para la Preservación del Patrimonio Cultural, que se destinará al cumplimiento de los fines de la presente ley.

## CAPITULO IX FACULTAD DE LAS MUNICIPALIDADES

**Artículo 23.-** Las Municipalidades de la Provincia dictarán su propia legislación en materia de protección y preservación del patrimonio cultural en concordancia con los preceptos de esta ley, resultando agentes naturales del cumplimiento de lo establecido por el artículo 44 de la Constitución Provincial. Las disposiciones de la presente son de aplicación supletoria en ausencia de normas municipales específicas.

## CAPITULO X INSCRIPCION REGISTRAL

**Artículo 24.-** Instituyese como registrables en el Registro de la Propiedad Inmueble las disposiciones y/o resoluciones provenientes de órganos nacionales, provinciales o municipales que impongan sobre inmuebles registrados, limitaciones o informaciones al dominio en virtud de su declaración de interés patrimonial cultural. El Poder Ejecutivo reglamentará la modalidad de la inscripción.

## CAPITULO XI INCENTIVOS



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

**Artículo 25.-** El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, a través del Banco de la Provincia, promoverá líneas de créditos en condiciones ventajosas para aquellos que inviertan en la restauración, promoción y/o puesta en valor de bienes de interés patrimonial cultural conforme lo autorizado por la autoridad de aplicación.

**Artículo 26.-** El Poder Ejecutivo podrá establecer por vía reglamentaria, estímulos en sentido amplio a los titulares de los inmuebles integrantes del patrimonio cultural, ya sea en materias de uso de suelo, ordenamiento territorial, indicadores, potencialidad de explotación sustentable, desarrollo de iniciativas privadas, etc.

**Artículo 27.-** Establecese derecho de preferencia para los titulares de inmuebles integrantes del patrimonio cultural bonaerense, en la compra o alquiler de los mismos por parte del Estado Provincial, en tanto las circunstancias encuadren dentro del principio de razonabilidad.

### CAPITULO XII OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 28.-** Los bienes que a la entrada en vigor de la presente se encuentren ya declarados como de interés patrimonial quedan sujetos a ésta con sus efectos y alcances.

**Artículo 29.-** Derogase la Ley 10.419 y sus modificatorias.

**Artículo 30.-** Comuníquese al poder ejecutivo

INDARTE DÉBORA SILVINA  
DIPUTADA.

BLOQUE FRENTE de TODOS  
H. C. DIPUTADOS Pcia. de B. A. S.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**Fundamentos.**

A esta altura de los tiempos, nadie duda de que la PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL de una población –en este caso de los bonaerenses- es un derecho colectivo que pertenece a TODOS los habitantes de la provincia, y que por lo tanto el Estado Provincial debe promover y tutelar. Así lo manda tanto la Constitución Nacional como la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

No obstante ello, resulta indispensable que la Provincia de Buenos Aires, a semejanza de otras, sancione una ley que ordene un régimen orgánico e integral de preservación patrimonial, que a su vez, refuerce el legítimo ejercicio del poder de policía de las Municipalidades en la materia.

Ello porque, lamentablemente, muchos sectores quieren hacer aparecer el DERECHO DE PROPIEDAD, salvaguardado por el artículo 17 de la Carta Nacional, como si fuera ABSOLUTO, cuando NINGUN DERECHO ES ABSOLUTO Y TODO DERECHO ES RELATIVO Y DEBE EJERCERSE EN FORMA REGULAR, CONFORME A LAS LEYES QUE REGLAMENTEN SU EJERCICIO Y EN CONCORDANCIA CON LOS INTERESES DE LA COMUNIDAD –doctrina arts. 14, 28 y 99 inc. 2 de la C.N.-

Por lo tanto PROPIEDAD y PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL, son dos derechos ambos de RAIZ CONSTITUCIONAL que deben interpretarse a la luz de hacerlos AMBOS COMPATIBLES sin que ninguno vaya en desmedro del otro.

**La protección jurídica**

El Derecho a la preservación del patrimonio cultural –abarcativo de lo histórico, lo arquitectónico, lo paisajístico, lo urbano- está reconocido en forma expresa en numerosos instrumentos internacionales y con profanidad en nuestro derecho, Constitución Nacional, Provincial y normativas municipales.

Aun sin estos expresos y fuertes reconocimientos, surgiría igualmente nítido como derecho implícito del art. 33 de la Constitución Nacional.

CONSTITUCION NACIONAL: es nítido el artículo 41 al establecer que *“Todos los habitantes de la Nación gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades*



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer a las generaciones futuras y tienen el deber de preservarlo...Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la **preservación del patrimonio natural y cultural** y de la diversidad biológica...” Por lo tanto como nos enseñara Quiroga Laviè, para el Constituyente CULTURA es también AMBIENTE. Y resulta aleccionador lo que expresa el artículo, aplicable a nuestro caso: **AMBIENTE TUTELADO CONSTITUCIONALMENTE = NATURALEZA + CULTURA**. Y es claro lo que emana explícitamente del artículo: las generaciones actuales no tenemos derecho a privar a las generaciones futuras del disfrute de bienes de valor ambiental, ya sean naturales o culturales como los debatidos en autos.

El Artículo 75 inc. 19 de la Constitución Federal en consonancia, manda al legislador dictar leyes que protejan la “identidad y pluralidad cultural”

La Carta bonaerense, más próxima a la resolución del caso en cuestión, es directa y clara en la materia, máxime cuando se trata de derecho local por resultar materia administrativa –cf. remisión de la norma del art. 2611 del CC - . El artículo 44, similar a las mandas de todas las Constituciones Provinciales, dice que **LA PROVINCIA PRESERVA, ENRIQUECE Y DIFUNDE SU PATRIMONIO CULTURAL, HISTORICO, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÒGICO Y URBANÍSTICO, Y PROTEGE SUS INSTITUCIONES**. Y la provincia no es solo el Estado bonaerense, sino también los 134 Municipios que hacen parte.

El Municipio, por derecho propio ha dictado la citada Ordenanza 10.075 en ejercicio de la autonomía plena y los poderes propios, conferidos por el artículo 123 de la Constitución Federal que ordena a las Provincias a asegurar la autonomía municipal con alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.

Con anterioridad, la Ley Orgánica de las Municipalidades bonaerenses – DEC. Ley 6769 de 1958- ya reconocía sin espantar a ninguno, la facultad de los Concejos Deliberantes de reglamentar: (art. 27 inc.3) “la **conservación de monumentos, paisajes y valores locales, de interés tradicional, turístico e histórico**”

### ANTECEDENTES DE LA TUTELA JURIDICA SEÑALADA.

Ya en 1914, un fallo histórico de la sala II de la Cámara Civil de la Capital –Jurisp. Trib. Nac. Año 1914, pàg. 202- establecía pautas directas de salubre aplicación al caso al sostener que “En definitiva, lo que el propietario pretende le sea reconocido es el derecho a realizar con su propiedad un determinado negocio para cuyo cumplimiento necesita el concurso de la actividad municipal. Es palmario que el estado no tiene el deber de asegurar un negocio a cada uno de los particulares que con su propiedad intente”



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

realizarlo...“La postergación de una expectativa o sustracción de un negocio por no haberse dado las condiciones indispensables para que el mismo se

realizara no afecta en modo alguno del derecho de propiedad”, sostuvo el Tribunal. De aquí consolidamos una conclusión: la facultad municipal a imponer restricciones al dominio como las de la Ordenanza 10.075.

A su vez, resulta *leading case* en la materia aun siendo anterior a los reconocimientos constitucionales introducidos en 1994, el caso “Vaggione, Rafael c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba s/ amparo” (C. 5º CC Córdoba, agosto 12 1994 ED, t.159) ampliamente ponderado por el querido y recordado maestro Germán Bidart Campos. Allí se explayaba que **“El patrimonio cultural es el marco imprescindible para la adecuada integración del hombre en sociedad al situarlo ante sus raíces culturales, así como la inquietud acerca de la necesidad de salvaguardar para la comunidad aquellas obras que hacen a la memoria colectiva”...“Los símbolos culturales de una época histórica deben ser resguardados, dichos recursos históricos se han expresado en bienes o cosas, cuyo valor es justamente el ser portadores de un tiempo histórico”.**

Asimismo señaló el fallo que “ La conservación , preservación, aseguramiento o resguardo de los recursos históricos, culturales, se individualiza como un interés difuso cuando aparece el sujeto que asume frente al daño o a la amenaza de daño del interés de todos, el ejercicio del derecho subjetivo”...“Cualquier persona que se considere afectada...se encuentra legitimada a fin de desplegar los actos que eviten que el patrimonio cultural se deteriore o pierda su valor o sufra alteraciones que configuren su devaluación o que tiendan a hacer cesar el ataque producido”.

También se sostuvo en la ocasión que “...*si bien es cierto que el desarrollo económico y el bienestar de la comunidad han de procurar los recursos materiales para los ciudadanos, también es cierto que, a la par, deben procurar asegurar los valores históricos y culturales de esa misma comunidad a la que el bienestar general se dirige, conforme el derecho constitucional a la preservación del patrimonio cultural y de los bienes que lo componen*”. Confirmando así nuestra hipótesis de interpretación armónica del equilibrio entre propiedad privada y derecho comunitario a la preservación patrimonial.

Bidart Campos, en su elogio al activismo judicial suficiente de sentencias como la señalada, expresó puntualmente: “Y que custodiar valores histórico-culturales es imprescindible, se comprende acabadamente cuando recordamos que la ciudad de Buenos Aires casi se quedó sin el edificio de su Cabildo por razones de modernización urbanística a la que le debemos tener ahora la miniatura que nos dejó muy semejante al adorno plástico de una torta de bodas o de cumpleaños”. Ya sabemos bien que en nombre de la



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

modernización se desfiguró Mar del Plata –CASO UNICO EN EL MUNDO-. No sigamos permitiéndolo, ahora que hay herramientas para frenarlo.

En idéntica dirección se enderezó el fallo que prohibió la demolición del edificio de la ESMA en la Capital Federal, por ser testimonio histórico de una época. Allí se dijo que *"Se debe comprender que el testimonio emblemático que los recuerda también forma parte de nuestro patrimonio cultural por cuyo motivo no puede ser destruido por los gobernantes de turno y pretendidamente reemplazado por un monumento cualquiera que pueda ser erigido en el mismo lugar"* *"Preservación para memoria de las generaciones futuras"* sentenció el Juzgado Cont. Administrativo de la Cap. Federal.

La desafectación de edificaciones de valor histórico, arquitectónico, cultural, de su régimen tuitivo, significa además de una desidia y un empobrecimiento colectivo, el abandono del deber del Estado de aquello que testimonia la esencia de una ciudad y su población, condenándola a no tener identidad, memoria, los lazos que convierten a un grupo de personas en una comunidad con arraigo a bienes y valores comunes.

### Las declaraciones internacionales

Recientemente en nuestra Provincia, más puntualmente en Mar del Plata, se realizó el II Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación desarrollado en 1994, habiendo sido el I en Tenerife. En la ocasión se hizo especial hincapié en la necesidad de una legislación actualizada y en la ampliación del concepto de patrimonio.

Los países entendieron que la protección del patrimonio como mantenimiento de la historia, la identidad y el arte de cada comunidad excedía el terreno nacional para convertirse en una cuestión supranacional. De ahí las permanentes declaraciones entre ellas y con gran entidad las de la UNESCO, organismo de las Naciones Unidas para la educación, la ciencia y la cultura.

La primera referencia la tenemos en la célebre Carta de Atenas aprobada por el Congreso Internacional de Restauración de Monumentos durante la Conferencia Internacional de Atenas de 1931. Habla de la *"tendencia general que consagra en esta materia un derecho de la colectividad en contra del interés privado"* teniendo en cuenta *"el sacrificio que los propietarios deben hacer en el interés general"*, estableciendo además que *"la mejor garantía de conservación de los monumentos y obras de arte viene del afecto y del respeto del pueblo, y considerando que este sentimiento puede ser favorecido con una acción apropiada de las instituciones públicas"*.

En la misma línea se enrola también la famosa Carta de Venecia de 1964, entre otros instrumentos.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

Mas cerca de nuestros días, contundentes documentos de la UNESCO se expresan acerca de la necesidad de políticas de preservación patrimonial para las que compromete a los *países miembros, entre los que, desde luego se encuentra la Argentina*, asumiendo entonces un compromiso con el resto de las naciones.

En su Asamblea de París de 1972, la UNESCO recomendó reglar jurídicamente la protección del patrimonio paisajístico, al decir que "se impondrá la observancia de las medidas de protección a los propietarios privados y a las colectividades públicas que sean propietarias de elementos del patrimonio cultural o natural".

"El patrimonio cultural y natural -dijo además- que constituye un elemento esencial del patrimonio de la humanidad y una fuente de riqueza y desarrollo armónico para la civilización presente y futura, está amenazada por peligros particularmente graves nacidos de fenómenos inherentes a nuestra época". "Cada uno de los bienes del patrimonio cultural o natural es único" y "la desaparición de uno de ellos constituye una pérdida definitiva y un empobrecimiento irreversible de ese patrimonio".

"Todos los países en cuyo territorio estén situados bienes del patrimonio cultural y natural tienen la obligación de proteger esa parte del patrimonio de la humanidad y velar por que se transmita a las generaciones futuras" continuó.

A su turno se ocupó específicamente de las Medidas de protección, afirmando que "los Estados Miembros tomarán en lo posible las medidas científicas, técnicas, administrativas, jurídicas y financieras necesarias para lograr la protección del patrimonio cultural y natural situado en su territorio" y al referirse a las medidas de carácter jurídico estableció que "se impondrá la observancia de las medidas de protección a los propietarios privados y a las colectividades públicas que sean propietarias de elementos del patrimonio cultural y natural".

La misma UNESCO en su Conferencia General -19ª reunión- realizada en Nairobi en 1976 profundizó la línea, destacando que los "conjuntos históricos ofrecen a través de las edades los testimonios más tangibles de la riqueza y de la diversidad de las creaciones culturales, religiosas y sociales de la humanidad". Que "su salvaguarda y su integración en la vida de la sociedad contemporánea es un factor básico del urbanismo y la ordenación del territorio", y que "forman parte del medio cotidiano de los seres humanos en todos los países, que constituyen la presencia viva del pasado que los ha plasmado y que garantizan al marco de vida, la variedad necesaria para responder a la



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

diversidad de la sociedad", y "por ello mismo adquieren una dimensión y un valor humano suplementarios".

Sus conclusiones afirman que "comprobando que en el mundo entero so pretexto de expansión o de modernismo se procede a destrucciones ignorantes de lo que destruyen y a reconstrucciones irreflexivas e inadecuadas que ocasionan un grave perjuicio a ese patrimonio histórico".

"Los arquitectos y los urbanistas —entre los que debieran colocarse nuestros gobernantes- deberían procurar ...que dichos conjuntos se integren armoniosamente en la vida contemporánea".

Por otra parte formula un llamado a "con arreglo a la división de poderes, una política nacional, regional y local con el objeto de que las autoridades nacionales, regionales y locales tomen medidas jurídicas, técnicas, económicas y sociales con miras a salvaguardar los conjuntos históricos y su medio y adaptarlos a las exigencias de la vida contemporánea".

### El derecho del Estado a imponer restricciones en pos de la preservación del patrimonio.

En el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Manuel OSSORIO engloba los conceptos señalados hasta aquí como **PATRIMONIO ARTÍSTICO**, al que define como el "*conjunto de obras de arte —donde sino aquí se encuadran las obras arquitectónicas-, monumentos históricos y literarios que contiene una nación y son objeto de protección legal por parte del Estado... esta protección alcanza no solo a los bienes de esa clase cuyo dominio pertenece a la nación sino también a los de propiedad particular que integran el tesoro artístico y cultural de cada país*".

COMO BIEN SE SEÑALO, EL DERECHO PARTICULAR DE PROPIEDAD, así como el DERECHO COLECTIVO A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, tienen ambos IGUAL JERARQUIA CONSTITUCIONAL, dado que ambos son protegidos por nuestra Carta Magna Federal y Estadual y por lo tanto deben compatibilizarse. Y por ello, el Estado, y fundamentalmente los Municipios — que tienen a su cargo la regulación urbanística- DEBEN ESTABLECER LAS RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS AL DOMINIO PRIVADO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A GOZAR DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUITECTONICO Y CULTURAL.

Bien remite desde 1870 el Código Civil de Vélez al DERECHO ADMINISTRATIVO, las restricciones y límites impuestos a la propiedad privada



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

en pos del interés general —en este caso la preservación patrimonial-, tal lo reza el artículo 2611.

Asimismo, volviendo a la RELATIVIDAD DE TODOS LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES, COMPRENDIDO EL DE PROPIEDAD, no solo se encarga de afirmarlo la propia constitución, sino el mismo Código Civil, que trasladamos a las contiendas de derecho administrativo ante ausencia de normas propias o para elaborar las teorías administrativas.

El artículo 2513 del C.C. establece que es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla, **conforme a un ejercicio regular**. Este último concepto fue agregado por la reforma de la Ley 17.711 cuando el texto anterior habilitaba al propietario a desnaturalizar, degradar o destruirla.

El 2514, completando esta dialéctica, dice que el ejercicio de las facultades como la propiedad particular no puede ser restringido **en tanto no fuere abusivo**, complementado con la Teoría que veda el abuso del derecho (art. 1071) y enraizado en la más que centenaria DOCTRINA SOCIAL DE IGLESIA que desde 1891 y la Encíclica Rerum Novarum del Papa León XIII garantiza la función social de la propiedad, es decir aquella compatible con los intereses de la comunidad.

POR ELLO, en virtud de la facultad de regular que corresponde al Estado en cualquiera de sus estratos y conforme a la distribución constitucional de facultades y competencias, el normal uso y ejercicio regular de la propiedad, DEBE EL MUNICIPIO, encargado de la regulación del desarrollo urbanístico de su territorio, ESTABLECER LAS RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS AL DOMINIO QUE COADYUVEN A SALVAGUARDAR EL DERECHO DE TODOS A PRESERVAR LA MEMORIA, LA ESTETICA, LA IDENTIDAD Y LOS VALORES URBANOS.

El gran maestro Edgardo SCOTTI —en una clarificadora nota aparecida en La ley el 18 de junio de 1991, antes del reconocimiento constitucional de la preservación patrimonial, denominada "Instrumentos jurídicos para la preservación del patrimonio arquitectónico urbano"— nos señalaba entre otros conceptos que : "Las acciones de preservación del patrimonio urbano (tanto arquitectónico como natural) tienden a salvaguardar los bienes de cada comunidad , ya sean edificios, monumentos, áreas con carácter propio y zonas adyacentes, que resultan esencialmente valores culturales que brindan a los pueblos la conciencia de su historia y destino común. Dichos bienes constituyen generalmente , elementos irrepetibles en otro tiempo o lugar y son patrimonio comunitario, no en el sentido de propiedad pública o estatal,, sino



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

como riqueza cultural. Por ello sólo el interés general y la responsabilidad colectiva pueden protegerlos contra los crecientes riesgos que amenazan su descuido y deterioro, demolición premeditada, incongruente reconstrucción o sustitución por edificación nueva y uso intensivo y anticuado”.

Dice también Scotti *“los habitantes de nuestras ciudades por lo común con una antigüedad poco mayor al siglo, no reconocen habitualmente, y por ende tampoco protegen, los valores arquitectónicos o naturales que poseen. Por excepción la conservación se ha limitado a los sitios o edificios con significado histórico, olvidando que las obras del hombre y su medio ambiente dejan huella cada día y conforman en su conjunto la identidad e imagen de cada pueblo”*

*“Las técnicas de preservación y los instrumentos jurídicos que las impongan tienden generalmente a los siguientes objetivos: 1. **impedir modificaciones de las fachadas y características exteriores de los edificios**, 2. condicionar la reforma y modificación interior, 3. Limitar los cambios de uso o destino y 4. Exigir acciones de conservación, mantenimiento o restauración”.*

*“Cuando se trata de acciones implementadas a nivel municipal dichos objetivos requerirán la sanción de ordenanzas especiales condicionadas a los principios jurídicos de generalidad, igualdad y razonabilidad o proporcionalidad. A ese fin deben evitarse las restricciones indeterminadas o imprecisas, en particular las de carácter excesivo que afecten o degraden de manera significativa el derecho de propiedad, ya sea en cuanto al uso, goce o disposición del inmueble.”*

Reglamentar. Acotar, limitar, organizar el ejercicio de un derecho relativo como el de propiedad privada, en ejercicio del poder de policía propio de la actividad estatal, significa dictar sus condiciones legales de ejercicio, teniendo en cuenta para no desnaturalizarlo, una adecuada proporción tonel interés público tutelado.

Manuel María DIEZ, en su tratado de Derecho Administrativo trata las restricciones dentro del régimen administrativo a la propiedad privada. Habla de instituciones negativas, las que a contrario sensu de aquellas positivas, implican un non facere, un no hacer, una abstención privativa de facultades. Dentro de ellas sitúa a la expropiación y a las limitaciones administrativas

Las limitaciones pueden afectar cualquier uso de la cosa, para que no se contraríen los intereses de los otros sujetos y al interés general.

Una nueva clasificación es formulada a la vez entre las limitaciones administrativas, hablándose aquí por un lado de servidumbres administrativas, y por el otro de restricciones administrativas al dominio, -mencionadas antes desde que por el propio Código Civil, quedan excluidas de la órbita del derecho privado.

Refiriéndose a las últimas, DIEZ señala que se establecen para que el derecho de propiedad no resulte incompatible con determinados intereses, es



## Honorable Cámara de Diputados

Provincia de Buenos Aires

decir con el interés general que tiene a su cargo el Estado. Las caracteriza con un "debilitamiento" que no disminuye el uso y goce útil". Su beneficiario es indeterminado: la comunidad.

En cuanto a las restricciones indica que "implican una actividad de policía sobre la propiedad privada cuando tiene contacto con bienes del dominio público ejercida *preferentemente dentro del ámbito municipal*".

DROMI a su turno señala que los fundamentos de las limitaciones al dominio privado, son una exigencia de la solidaridad social, que se impone como reglamentación legal a su ejercicio", subrayando la competencia a más de los órganos legislativos provinciales, a los órganos deliberativos municipales. Relaciona las restricciones al dominio con las condiciones legales del ejercicio normal del derecho, con una reducción del carácter absoluto, generalmente relacionadas con el poder de policía municipal –García Prieto c. Municip. De la Capital, CCiv. 1ª Cap. 20.5.46- traduciendo una mera tolerancia general que el propietario debe soportar.

BIELSA, en el tomo III de Derecho Administrativo, dice que "en las limitaciones de interés público se hace retroceder el ejercicio absoluto y exclusivo del derecho de propiedad privada hasta donde lo exige el interés público".

A su turno, Bartolomé FIORINI –Derecho Administrativo, tomo II- sienta que "la Administración, todas las veces que lo requiera el interés público, concurrirá para salvaguardar el equilibrio, entre el derecho de propiedad y los bienes comunes en conflicto".

VILLEGAS BASAVILBASO habla de la posibilidad de imponer restricciones administrativas, como una "potestad del Estado". Una "prerrogativa del poder y no precisamente un derecho del mismo." De ahí que la posibilidad de imponerlas no se extingue por uso de ella y que sea imprescriptible. Los derechos pueden prescribirse", finaliza marcando de esta manera nota característica.

En otro plano, la relatividad de la propiedad ha quedado plasmada en la jurisprudencia, como ya se han apuntado fallos. No podemos dejar de citar la doctrina que surge en 1922 de "Ercolano c/Lantieri de Renshaw" que estableció que el derecho de usar y disponer de la propiedad no reviste el carácter de absoluto, convalidando las normas de congelamiento y prórroga de los alquileres, haciendo lugar a la tesis amplia del poder de policía estatal.

**Conclusiones.**



*Honorable Cámara de Diputados*

*Provincia de Buenos Aires*

No hay dudas que si bien la preservación y promoción del patrimonio cultural es una facultad concurrente del Estado Federal, los Estados Provinciales y los Municipios, autónomos como lo establece el artículo 123 de la Constitución Nacional, lo atinente al establecimiento de límites a la propiedad en aras de la preservación del patrimonio cultural, así como las normas de ordenamiento del territorio y uso del suelo, correspondiendo al derecho administrativo, que es eminentemente local, resulta una facultad reservada por las provincias.

El Estado bonaerense estableció en 1986, a partir de la sanción de la Ley 10.419, un primer paso en la protección del patrimonio cultural. Pero la misma resulta insuficiente. El solo hecho de la constitucionalización, en 1994, del derecho a la preservación del patrimonio arquitectónico -artículo 44 ut supra citado- hacen que debamos adecuar la normativa legal vigente.

Por otra parte, la existencia de una estructura orgánico funcional como el Instituto Cultural de la Provincia de Buenos Aires, nos da el marco para que la autoridad de aplicación dependa de la misma.

Por lo ante citado, solicito a mis colegas, acompañen el presente proyecto con su voto afirmativo.-

INDARTE DEBORA, SILVINA.  
DIPUTADA.

BLOQUE FRENTE de TODOS  
H. C. DIPUTADOS Pcia. de Bs. AS.