

Villa La Angostura, 3 de Septiembre de 2026.-

Señor Presidente del
Concejo Deliberante de Villa La Angostura
D. Sebastián Raimondo
S. / D.

Ref.: Proyecto de modificación de la Ordenanza N° 3302/2017 (modificatoria de la Ordenanza N° 1415/03, “Código de Edificación”) – Restricción de la documentación admitida para acreditar dominio ante la Dirección de Obras Particulares. Oposición fundada.

Expte: 11-P-2026

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ud. y, por su intermedio, a los demás integrantes de ese Cuerpo, en nuestro carácter de miembros de la delegación del Colegio de Abogados de Villa La Angostura, con el objeto de expresar la más firme **oposición al proyecto de ordenanza actualmente en tratamiento, mediante el cual se propone derogar los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 3302/17 y el punto 3.4 de la Ordenanza N° 1415/03** en cuanto regulan la documentación a presentar para la tramitación de expedientes de obras particulares, sustituyendo el actual esquema, que admite **escritura traslativa de dominio, declaratoria de herederos, boleto de compraventa, cesión de derechos o permuta, certificado de trámite de juicio de escrituración o de prescripción adquisitiva, y certificación de organismos competentes en el caso de planes sociales**, por un régimen que sólo admitiría: escritura traslativa de dominio; certificación notarial de escritura en trámite, con vigencia de seis meses; y constancia judicial específica en los casos de sucesión.

Consideramos que esta reforma, tal como está proyectada, **resulta jurídicamente objetable, económicamente inconveniente y socialmente regresiva** para nuestra comunidad.

Exponemos a continuación los fundamentos de nuestra postura.

I. Fundamentos jurídicos

a) Contradicción con el Código Civil y Comercial de la Nación y el principio de jerarquía normativa (art. 31, Constitución Nacional). Los artículos 1170 y 1171 del Código Civil y Comercial reconocen expresamente al comprador de buena fe por boleto de compraventa, con posesión y pago de al menos el veinticinco por ciento del precio, prioridad y oponibilidad frente a terceros e incluso frente al concurso o quiebra del vendedor.

Se trata de un instituto de derecho de fondo, cuya regulación es competencia exclusiva del Congreso de la Nación (art. 75, inc. 12, Constitución Nacional). Que una ordenanza municipal

desconozca, a los fines administrativos, un título que el propio derecho común reputa suficiente para acreditar un derecho real en expectativa oponible a terceros, importa un exceso de la potestad reglamentaria local y una alteración indirecta de institutos de derecho civil que exceden el ámbito de competencia municipal.

b) Afectación del derecho de propiedad y de la vivienda digna (arts. 14, 14 bis, 17 y 28, Constitución Nacional; art. 21, Convención Americana sobre Derechos Humanos; art. 11, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales). Numerosos vecinos y vecinas han adquirido, poseen o construyen sobre inmuebles cuya titularidad se encuentra en proceso de regularización (sucesiones, escrituraciones en trámite, usucapiones, boletos) sin que ello suponga irregularidad alguna de su parte.

Restringir a la sola escritura inscripta la posibilidad de tramitar un permiso de obra equivale, en los hechos, a impedir el ejercicio regular del derecho de construir y mantener la vivienda a quienes ostentan un título legítimo bajo el derecho común, afectando el acceso a una vivienda adecuada y el uso y goce de la propiedad.

c) Violación del principio de razonabilidad y proporcionalidad (art. 28, Constitución Nacional). El fin declarado de la reforma, dar mayor certeza dominial, es legítimo, pero el medio elegido resulta desproporcionado, ya que elimina de un solo acto todas las alternativas probatorias intermedias que hoy garantizan un grado razonable de seguridad jurídica (certificaciones notariales, constancias judiciales, certificados registrales de boletos, informes de dominio), sin ofrecer una gradación ni excepciones para situaciones objetivamente distintas entre sí. Existen medidas menos gravosas, como exigir la certificación notarial o registral del boleto, actualizar plazos de vigencia de los certificados, o articular con el Registro de la Propiedad, que satisfarían el mismo objetivo sin cercenar derechos.

d) Afectación de la seguridad jurídica y de la doctrina de los actos propios. La propia Municipalidad, mediante las Ordenanzas N° 2167/08 y N° 3302/17, admitió durante casi dos décadas la acreditación de dominio por boleto de compraventa y otros instrumentos. Modificar intempestivamente ese régimen, sin una etapa de transición ni resguardo de las situaciones en curso, contraría el principio de confianza legítima que debe regir la actuación de la Administración y puede generar perjuicios a quienes iniciaron trámites, compraron inmuebles o encargaron proyectos bajo el marco normativo vigente.

e) Restricción irrazonable de los medios de prueba en sede administrativa. El derecho administrativo reconoce el principio de informalismo a favor del administrado y la amplitud probatoria como garantías del debido procedimiento. Limitar la acreditación dominial a un único instrumento, cuando el propio ordenamiento de fondo admite una pluralidad de títulos y medios de prueba de la posesión y el dominio, importa una restricción probatoria que excede el margen de discrecionalidad reglamentaria municipal.

f) Riesgo de regresividad en materia de derechos sociales. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha señalado que las medidas regresivas en materia de vivienda deben ser especialmente justificadas por el Estado. Suprimir vías de acreditación dominial hoy vigentes, sin alternativas equivalentes, sin justificación

técnica suficiente ni evaluación de impacto sobre los sectores más vulnerables, podría configurar una regresión en el acceso a la construcción formal y, por ende, a la vivienda adecuada.

II. Fundamentos económicos

- Villa La Angostura es una localidad de fuerte dinamismo turístico e inmobiliario, con costos de escrituración, mensura y trámites sucesorios significativamente elevados en relación con otras jurisdicciones, lo que explica la extendida utilización del boleto de compraventa, la cesión de derechos y las sucesiones en trámite como instrumentos habituales y de buena fe para instrumentar operaciones inmobiliarias.
- La restricción proyectada paralizaría, de manera inmediata, un número relevante de expedientes en trámite y futuros ante la Dirección de Obras Particulares, con impacto directo sobre el sector de la construcción, los estudios de arquitectura, las gestorías y la mano de obra local, todos ellos motores relevantes de la economía municipal.
- La imposibilidad de tramitar el visado previo por vía formal incentiva, como efecto no buscado, la construcción sin permiso municipal, lo que reduce la recaudación por tasas de visado y de obra, y traslada a la clandestinidad controles que hoy se realizan de manera reglada.
- La medida podría afectar la previsibilidad y competitividad de Villa La Angostura frente a otros municipios de la región cordillerana que mantienen esquemas documentales más flexibles para la acreditación de dominio.

III. Fundamentos sociales

- Una parte significativa de la población local accede a su vivienda mediante loteos sociales, sucesiones familiares aún no tramitadas o boletos de compraventa, en muchos casos por imposibilidad económica de afrontar de manera inmediata los costos de una escrituración formal.
- La reforma proyectada impactaría con mayor intensidad sobre los sectores de menores recursos y sobre las familias que habitan barrios populares o lotes de planes sociales, profundizando la inequidad en el acceso a la construcción formal y a la regularización edilicia.
- Las familias en proceso sucesorio, que con frecuencia insumen años en resolverse judicialmente, podrían verse impedidas de realizar reformas, ampliaciones o reparaciones necesarias en sus viviendas, aun contando con la constancia judicial que hoy prevé el propio proyecto sólo para ese supuesto puntual y no para las restantes situaciones de tenencia legítima.
- Al desalentar la vía formal, la norma proyectada podría profundizar, en lugar de reducir, la informalidad urbana y edilicia, en contradicción con los objetivos de ordenamiento territorial y de control técnico de las construcciones que se invocan como fundamento de la reforma.

IV. Petitorio

Por los fundamentos jurídicos, económicos y sociales expuestos, este Colegio de Abogados y Procuradores de Villa La Angostura solicita al Concejo Deliberante:

- Rechace el proyecto de modificación en los términos en que ha sido presentado, o subsidiariamente lo reformule contemplando alternativas probatorias intermedias (certificación notarial o registral de boletos, informes de dominio, plazos razonables) que concilien la seguridad jurídica dominial con los derechos de los vecinos.
- Convoque, en forma previa a su tratamiento, a este Colegio de Abogados, al Colegio de Escribanos, al Colegio de Arquitectos y a las organizaciones vecinales y sociales que pudieran verse afectadas, a fin de recabar su opinión técnica.
- Establezca, en caso de avanzar con la reforma, un régimen de transición que resguarde los expedientes en trámite y contemple excepciones fundadas para situaciones de sucesión, planes sociales y otras de comprobada vulnerabilidad.
- Se ponga a disposición de ese Cuerpo la colaboración técnica de este Colegio para el estudio y redacción de una propuesta alternativa que armonice los objetivos de ordenamiento urbano con el acceso a la vivienda y a la construcción formal.

Sin otro particular, saludamos a Ud. con nuestra distinguida consideración.

Dra Silvana Gordillo

Dra Macarena Morsella

Dr Guillermo A Hensel

Colegio de Abogados y Procuradores de Villa La Angostura