

**“Gentili, Rafael Amadeo y otros c/GCBA s/amparo” (expte. A67232-2013/0).
Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 21
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Ciudad de Buenos Aires, 1 de septiembre de 2015.

VISTOS:

Los autos caratulados “GENTILI, Rafael Amadeo y otros c/ GCBA s/ Amparo”, expte. n° A67232-2013/0, de cuyas actuaciones

RESULTA:

1) Mediante escrito de fs. 1/26 los Sres. Rafael Amadeo Gentili, Laura Hermelinda Del Cerro, Haydee Leonor Salinas, Josefa Carrubba, Eva Sara Rojas, Gustavo Fabián Calo, Gonzalo Damián Branchesi y Gabriela Lis Sennes, inician la presente acción de amparo colectivo contra al GCBA a fin de que se ordene judicialmente la emisión del acto administrativo que determinara la caducidad del permiso correspondiente a la obra de la Av. Caseros alt. 802. En consecuencia, se ordene la readecuación del proyecto de obra a la normativa vigente, que ingresó el predio como Area de Protección Histórica 1, exigiendo la adecuación estética de las fachadas al entorno urbano histórico que se protege y con menor intensidad de ocupación total que la anteriormente prevista para ese lugar (ex zona R2aII).

Relata que la obra tenía autorización para construir emitida en el año 2008, la cual debería haber sido declarada caduca luego del transcurso del plazo de tres años previsto en el art. 3.1.1.7 del Código de Edificación, sin que se iniciaran los trabajos. Tras ello, debería haberse pedido una nueva autorización de acuerdo con las modificaciones introducidas por la Ley 4464 al Código de Planeamiento Urbano.

En la práctica, ello implicaría que la altura del edificio se redujera de 10 a 7 pisos, con usos más limitados y con menor pisada (por tener más FOS).

Indican que el accionar omisivo por parte de las autoridades del GCBA vulnera las garantías constitucionales referidas al ambiente urbano y el principio de legalidad, lo que torna procedente la vía procesal del amparo.

A todo evento, solicitan se cite en carácter de Amicus Cureae a la Asociación Civil Basta de Demoler y destacan que en el mes de junio de 2013 el Defensor del Pueblo de la Ciudad recomendó al Secretario de Planeamiento del GCBA la suspensión del Registro de Plano de Obra Nueva y la reformulación del proyecto, lo que habría sido desoído por las autoridades.

2) A fs. 199/201 se dicta medida cautelar disponiendo la suspensión de la obra, hasta tanto se acreditara la vigencia del permiso de construcción y la adecuación del plano de obra a la normativa urbanística vigente.

3) A fs. 227/45 contesta demanda el GCBA y solicita el rechazo de la acción impetrada. Invoca la improcedencia de la vía procesal escogida, e indica que no podría decretarse la caducidad del permiso pues la obra no había sido formalmente paralizada en forma previa, por no haberse efectuado las constataciones administrativas necesarias.

Destaca además que la falta de impulso de las Tramitaciones para Verificaciones Especiales no supone la no ejecución de las obras, lo que resulta imprescindible para determinar el cómputo de vigencia del permiso otorgado. Así, sostiene que en la obra que nos ocupa existe principio de ejecución y no se constató la paralización de los trabajos, por lo cual resulta improcedente la declaración de caducidad del permiso. Por ende, pretender la readecuación de la obra implicaría conceder efectos retroactivos a la ley 4464 vulnerando derechos adquiridos.

Señala, asimismo, que la obra no debe adecuarse a la Ley 4464 pues en la vereda par de la Av. Caseros continúa vigente la zonificación R2aII.

4) A fs. 328/45 se presenta Apremer SA y solicita el rechazo de la acción. En esencia, aducen que la obra no fue paralizada por lo que no se puede pretender que se ajuste a los requerimientos de la Ley 4464 la cual, además, no resultaría aplicable pues el predio se encuentra en la vereda par de la Av. Caseros.

Enuncia los avances que tuvo la obra durante los años 2009 a 2013 (tareas referidas al suelo y subsuelo y modificación de los proyectos), por lo que no se habría operado tampoco el plazo para que operara la caducidad.

En este orden de ideas, pretender la readecuación del proyecto de obra a los términos de la ley 4464 vulneraría los derechos constitucionales de propiedad y razonabilidad.

5) Abierta la causa a prueba (fs. 391), y previo dictamen fiscal (fs. 525/8), a fs. 590 se produce la medida para mejor proveer requerida a fs. 530. En tales condiciones, quedan los autos en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

I. En primer término, debe destacarse que la falta de legitimación activa alude a que la parte accionante no sea titular de la relación jurídica sustancial que es motivo de controversia. Es decir, que los actores no se encontraran legalmente habilitados para debatir la cuestión planteada en la demanda. De tal manera, la mera lectura de los arts. 14 y 26 la CCABA nos permiten advertir claramente que los actores –en su carácter no sólo de habitantes de la Ciudad sino además vecinos del predio- se encuentran legitimados para impetrar el planteo, pues en definitiva su actuación trasunta la preocupación por la preservación del entorno arquitectónico y visual de la zona que habitan. Es que en punto a la legitimación activa en materia ambiental, la jurisprudencia se ha orientado hacia un criterio amplio. Ello así, con fundamento en el art. 41 de la CN y 26 de la CCABA, en armonía con los arts. 43 y 14, que estipulan el derecho a gozar de un ambiente sano y el uso del amparo por toda persona agraviada o por todo afectado en un grado menor o potencial, presente o futuro, por el daño ambiental (Gelli, M.A. “Constitución de la Nación Argentina”, concordada y comentada, Ed. L.L., 2003, p.366).

Por lo tanto, y teniendo en consideración que los actores –con excepción del Sr. Gentili- son vecinos del edificio que linda con el predio, es claro que presentan un móvil distinto del mero interés en el cumplimiento de la ley.

II. En punto a la procedencia de la vía procesal escogida debe señalarse que la acción de amparo constituye una garantía constitucional otorgada a los particulares para tutelar de manera rápida y eficaz sus derechos y, por lo tanto, su procedencia formal debe ser analizada con criterio amplio, conclusión que se ve corroborada, en el ámbito local, por la disposición contenida en el cuarto párrafo del artículo 14 de la Constitución de la

Ciudad de Buenos Aires, según el cual el procedimiento del amparo está desprovisto de formalidades que afecten su operatividad (confr. Cámara del fuero, Sala I, in re: “Asesoría Tutelar Justicia Contencioso Administrativo y Tributario de la C.A.B.A. c/ G.C.B.A. s/ amparo”, expte. N° 899, del 01/06/01).

Además de lo expuesto, en materia ambiental el amparo se ha convertido en una herramienta procesal cuyo uso resulta indiscutido pues, entre otras cuestiones, asegura una eficaz y urgente respuesta frente al conflicto, lo cual –cuando se trata de evitar un daño o disponer la recomposición de aquello afectado- genera un beneficio social indiscutible (ver Cafferatta, Néstor “Amparo Ambiental y Contencioso Administrativo” en Revista de Derecho Ambiental, Ed. Lexis Nexis, enero-marzo 2005, pag. 23). Conteste con lo expuesto, la Ley General del Ambiente 25675 establece en su art. 30 que “...toda persona podrá solicitar, mediante acción de amparo, la cesación de actividades generadoras de daño ambiental colectivo...”.

Al respecto, es del caso poner de resalto que los precedentes de la CSJN citados por el GCBA para oponerse a la procedencia de la vía resultarían inaplicables al sub lite pues los hechos debatidos en las causas mencionadas diferían notoriamente del planteo de autos.

Así, en esta acción, lo pedido remite a la figura del “amparo ambiental”, en tanto éste tiende a la protección del ambiente como entorno o medio, constituido por el conjunto de elementos naturales o inducidos por el hombre que interactúan en un espacio o tiempo determinados (Vocabulario medio ambiental, Cafferatta Néstor, LLBA 2001, 579). En el caso, se trata del entorno referido a cosas creadas por el hombre pero que hacen a bienes culturales materiales e inmateriales, en lo que importa una concepción amplia del término comprensivo tanto del patrimonio natural como del cultural (conf. art. 41 CN). La CCABA va aún más allá, y en punto al tema específico del patrimonio cultural, lo protege expresamente en sus arts. 26, 27 inc. 2° y 32.

En punto a lo hasta aquí expuesto, adquiere vigencia el “principio precautorio” rector del derecho ambiental que implica la necesidad de una acción anticipatoria cuando exista temor a un daño al medio ambiente (v. por ejemplo, “La recepción del Principio precautorio en la Ley General del Ambiente, Bergel, Salvador, ED, Supl. Ambiental del 22/04/04; entre otros). Ello, en orden a la defensa del paisaje que como patrimonio cultural debe ser preservado, por lo que se imponen cargas y deberes que restringen su disponibilidad (Morand Deviller, Jaqueline, “Le Droit de l Environnement”, Presses Universitaires de France, 1996, París, p.67).

Además, no puede soslayarse que en el caso existe la Ley 4464 -cuyo alcance y aplicación se debate en autos- que ha declarado la zona donde se emplaza el predio Area de Protección Histórica, lo cual importa la voluntad legislativa de preservar ese espacio conforme las características arquitectónicas y paisajísticas que presenta. Asimismo, debe señalarse que el art. 27 de la CCABA establece que la Ciudad promueve “... la preservación y restauración del patrimonio nacional, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora...”. De igual manera, garantiza la preservación, recuperación y difusión del patrimonio cultural, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, la memoria y la historia de la Ciudad y sus barrios (art. 32). Por su parte, Ley 1227 en su artículo 3° establece que “Los bienes que integran el PCCABA, son de carácter histórico, antropológico, etnográfico, arqueológico, artístico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, científico, así como el denominado patrimonio cultural viviente, sin perjuicio de otros criterios que se adopten en el futuro”. En idéntico sentido, a nivel nacional, la Ley General del Ambiente n° 25.675 ordena que “La

política ambiental nacional deberá cumplir los siguientes objetivos: a) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas...”.

III. Despejados estos aspectos procesales, cabe introducirse en el fondo de la cuestión planteada.

La primer cuestión a dilucidar son los alcances de la Ley 4464. Su artículo primero establece “...Desaféctanse de sus respectivos Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas que conforman los polígonos, que forma parte del presente proyecto de Ley como Anexo I, delimitado por: Eje de la Av. Paseo Colón, desde línea de deslinde SUR con la zona RUA AU1 25 de Mayo, hasta deslinde con APH 1 -San Telmo -Avenida de Mayo, eje de la calle Tacuarí, eje de la calle Dr. Enrique Finochietto, eje de la Avenida Manuel Montes de Oca, hasta la acera impar de la Av. Caseros, parcelas frentistas de la calle Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Brasil acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Brasil acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a la Av. Juan de Garay acera par, hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a la Av. Juan de Garay acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar parcelas frentistas a Cochabamba acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Cochabamba acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí hasta la línea de deslinde sur con la zona RUA AU1 25 de Mayo. Parcelas frentistas a Tacuarí mano impar desde la línea de deslinde norte con la zona RUA AU1 25 de Mayo, parcelas frentistas a la Av. San Juan mano impar hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Humberto 1° acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Humberto 1° acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Carlos Calvo acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Carlos Calvo acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Estados Unidos acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Estados Unidos acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Av. Independencia acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Av. Independencia acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Chile acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Chile acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a México acera par hasta Bernardo de Irigoyen ,eje de la calle México, eje de la calle Piedras, parcelas frentistas a la Av. Belgrano acera impar hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Moreno acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Moreno acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Adolfo Alsina acera par hasta Bernardo de Irigoyen, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar, parcelas frentistas a Adolfo Alsina acera impar, parcelas frentistas a Tacuarí acera impar hasta línea de deslinde zona APH 1 -San Telmo -Avenida de Mayo” (el destacado me pertenece).

Luego, este polígono es declarado zona APH, pues el art. 2° dispone “Aféctanse los polígonos comprendidos en el Artículo 1° a la Zona de Amortiguación APH1 San Telmo -Avenida de Mayo, del Código de Planeamiento Urbano, a excepción de las Parcelas 901B, 1A, y 15A, de la Manzana 7, Sección 8 , que serán afectadas al Distrito E4 18, Hospital de Niños Pedro Elizalde”.

Es decir que, según la ley citada, la vereda par de la Av. Caseros no ha sido declarada zona APH, más allá de que los inmuebles linderos al predio que nos ocupa (Av. Caseros 848 y Piedras 1641) hayan recibido nivel de protección cautelar de acuerdo con lo dispuesto por el art. 6° y que el inmueble de Caseros 820 esté incorporado al "Listado

de Inmuebles Catalogados de la Zona de Amortiguación del Distrito APH1 San Telmo-Avenida de Mayo" (art. 9°).

IV. Ello no obstante, es preciso poner de resalto dos cuestiones fundamentales:

1°) En el caso de autos, el mismo GCBA ha informado –sin que las partes lo objetaran– que el inmueble que "...la parcela en cuestión se encuentra afectada al Distrito APH1 (14) (Zona de Amortiguación) – Zona 5d de Zonificación..." (ver fs. 590).

2°) El art. 5° de la Ley 4464 prevé para los inmuebles a construirse en la vereda par de la Av. Caseros un límite de altura, consistente en el promedio de altura de los inmuebles catalogados que forman parte de la subárea que integran.

Es decir, que –cuanto menos– existe un reconocimiento expreso por parte de la autoridad administrativa acerca de que el predio en cuestión actualmente no forma parte de una clásica zona R2aII, sino que está comprendido dentro de la zona de amortiguación de la APH. Por ende, si hoy fuera a otorgarse un permiso, el proyecto debería ajustarse a determinadas pautas que no fueron las tenidas en cuenta al momento de otorgar el permiso en el año 2008.

V. Debemos entonces adentrarnos en el análisis referido a la procedencia del pedido de caducidad del permiso antes otorgado.

El art. 3.1.1.7 establece que la caducidad de la obra se producirá si no tuviere comienzo en el lapso de tres años desde la fecha de otorgamiento del permiso.

Luego, el art. 2.2.1.8 refiere: "INSPECCIONES OBLIGATORIAS SEGÚN LAS DISTINTAS ETAPAS DE OBRA. Establécese la obligación de inspeccionar toda obra nueva, de modificación, ampliación y/o demolición. A tal efecto establécese la obligación del Director de Obra de informar al organismo de control, por medio del instrumento que establezca la Autoridad de aplicación, la fecha de inicio de los trabajos así como solicitar las verificaciones especiales posteriores", en tanto que el 2.1.8.1 dispone "Cuando la excavación proyectada para la cota de fundación supere los cuatro metros (4 mts.) respecto al nivel cero (± 0) determinado por la Autoridad de Aplicación, se realizarán dos inspecciones obligatorias: 1° Inspección: Al completar el diez por ciento (10%) del cronograma de tareas. 2° Inspección: Al completar el cincuenta por ciento (50%) del mismo. En este caso será obligatoria la presencia permanente durante las tareas a cargo de la empresa excavadora de su Representante Técnico, o del profesional calificado que lo asista en su función. Cuando la excavación proyectada para la cota de fundación sea menor a los cuatro metros (4 mts.) respecto al nivel cero (± 0) determinado por la Autoridad de aplicación, se realizará una única inspección al completar el diez por ciento (10 %) del avance de obra. Las inspecciones deberán verificar si se cumplió con lo normado en el artículo 5.2 y siguientes del Código de la Edificación. Finalmente, el art. 2.2.1.8.2 reza "ETAPAS DE OBRA Independientemente de las inspecciones que se realicen durante la ejecución de los trabajos, el profesional Director de obra deberá solicitar las siguientes verificaciones especiales, que serán efectuadas por Profesionales Verificadores de Obra (PVO) o por el personal que a tal efecto designe la Autoridad de Aplicación. a-La primera verificación se realizará al comenzar la implantación de obra de planta baja en el terreno..."

Surge entonces con bastante claridad que al iniciarse las obras es obligatorio para el GCBA efectuar una inspección la que –además– debía ser solicitada por el Director de Obra.

Al respecto, el GCBA –con cita en el precedente “Souto”, del Juzgado n° 11 del Fuero– sostiene que no es una obligación legalmente impuesta efectuar inspecciones para verificar si se inician o no las obras. Empero, debe señalarse que en el caso citado el juez no efectúa un análisis pormenorizado de la cuestión porque no era necesario a fin de resolver la causa, la cual, además, distaba mucho de la situación fáctica de estos autos (en ese caso la obra no había estado paralizada y presentaba un importante estado de avance). Efectuada esta salvedad, debe recordarse que el ejercicio de la competencia es obligatorio para la Administración, por lo que –a la luz de las normas precedentemente transcriptas– podemos afirmar que se debían efectuar las inspecciones referidas. En este sentido, no debe soslayarse que a diferencia de lo que ocurriría en el contexto del derecho privado, en el marco del derecho administrativo existe “predeterminación de la conducta administrativa”, lo que obligaría al Estado a obrar ajustando su accionar al principio de legalidad y juridicidad, ya que a diferencia de lo que ocurre respecto de los particulares, todo le está vedado a la Administración con excepción de aquello que se encuentra expresa o implícitamente, en términos razonables, permitido –principio de vinculación positiva-. Asimismo, ello encuentra correlato en la LPACABA, la que en su art. 2° establece que “La competencia de los órganos administrativos será la que resulte, según los casos, de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, de las leyes y de los reglamentos dictados en su consecuencia. Su ejercicio constituye una obligación de la autoridad o del órgano correspondiente y es improrrogable” (el destacado me pertenece).

A todo evento, es dable destacar que dichas inspecciones tampoco fueron posteriormente realizadas a pesar de la intervención efectuada por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad en el año 2013, que ya daba cuenta de que las obras –a pesar de contar con permiso desde el año 2008– no se habían iniciado. Luego, en agosto de 2013 se requiere a la DGFyCO que efectúe una nueva inspección –que finalmente se realiza el 19/9/13– de la que surge que la demolición fue terminada, aclarándose que “...se trata de un lote en esquina donde se realizó demolición total de antigua data. El lote está vacío y sólo hay una garita con un vigilador de seguridad para evitar que se intruse o sea ocupado. Sin actividad”. Lo cierto es que aún ante esta constatación efectuada por las autoridades, la Administración continuó con su actitud omisiva (y, por ende, permisiva, vale destacar), lo que generó un nuevo pedido de explicaciones por parte de la Defensoría con fecha 27/12/2013, el que fuera nuevamente ignorado (ver fos. 17, 46/9, 52, 58, 64 y 69 actuación 695/13 de la Defensoría del pueblo de la Ciudad, copias certificadas reservadas en Secretaría).

De tal suerte, GCBA a fs. 235 vta. incurre en una lógica extraña. No podría decretar la caducidad de la obra porque antes no constató la paralización de los trabajos constructivos. Y como esta omisión debiera considerarse legítima pues así se presume toda la actuación estatal, sus consecuencias no pueden recaer sobre el titular de la obra. Ahora bien, soslaya la accionada que entre el permiso de obra (del año 2008) y la recomendación del Defensor del Pueblo transcurrieron cinco años y se verificó que las obras no habían avanzado. Soslaya también que las consecuencias que no quiere hacer recaer sobre el titular de la obra recaen sobre el colectivo de los ciudadanos, al no respetar una voluntad que fue expresada por la Legislatura (en calidad de representantes del pueblo) a través del dictado de la Ley 4464.

VI. De igual manera, se advierte que Apremer SA también incurrió en una conducta omisiva. En su presentación de fs. 324/50 refiere que la obra se inició y que durante los años 2009 y 2010 se fue efectuando la demolición. Sin embargo, no hay ninguna prueba

de sus dichos. Es más, del mismo escrito surge que hasta el 2011 siguieron los trabajos de demolición y estudios de suelo.

Aún suponiendo que todo ello hubiera ocurrido –y en el mejor de los supuestos para Apremer SA- lo cierto es que no se habrían cumplido los pasos administrativos pertinentes. Tal como surge de las normas transcriptas en los considerandos precedentes, recaía sobre el Director de Obra la responsabilidad de solicitar las Verificaciones de Obra. Ahora bien, de acuerdo con lo que surge de fs.436/7 hasta octubre de 2014 (es decir, transcurridos 6 años desde que se concediera el permiso), no lo hizo. En cuanto al Plano de excavación y apuntalamiento y la modificación aprobada en abril de 2014, la actuación es posterior al inicio de esta demanda e –incluso- al dictado de la medida cautelar de fs. 199/201 y la contestación del GCBA de fs. 227/45.

Es menester destacar también que no se advierte la existencia de un perjuicio económico concreto pues no acredita que el proyecto hubiera entrado en etapa de comercialización ni, reitero, que la construcción del nuevo edificio se hubiera iniciado. Es decir que, cuanto mucho, lo que se vería afectado sería –potencialmente, pues ninguna prueba fue ofrecida al respecto- una expectativa de ganancia por la eventual disminución de los pisos que se pudieran construir o los fines a los que se pudieran afectar las unidades. Así, constatado que solo había en el lugar una demolición completada y el lugar cerrado con candado, parece poco razonable la afirmación de fs. 333 acerca de los gastos fijos por la mano de obra de los trabajadores, el retraso del avance de obra y la dificultad para entregar unidades que aún no estarían comercializadas.

VII. En conclusión, de acuerdo con lo expuesto y las constancias de autos, se verifica que la empresa Apremer SA dejó transcurrir seis años desde que el permiso fue concedido sin dar comienzo efectivo a la construcción de obra que fuera aprobada en el 2008. Tampoco se constató que el proyecto hubieran sido comercializado.

En todo ese lapso, el GCBA tampoco efectuó ninguna inspección o relevamiento del predio, a pesar de que debieron haberse efectuado para establecer los inmuebles y sectores con niveles de protección cautelar, etc.

En el interín (año 2012, ya vencidos los tres años para que operase la caducidad), se modifica el CPU y la zona anteriormente considerada RIIa2 pasa a ser Zona de Amortiguación de área APH, lo que implica algunas restricciones referidas a la altura, destino, capacidad de ocupación, etc..

VIII. En este contexto, es aplicable lo sostenido reiteradamente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en punto a que “[e]n los juicios de amparo debe fallarse con arreglo a la situación fáctica y jurídica existente a la fecha de la sentencia, teniendo en cuenta no sólo los factores iniciales sino también los sobrevinientes, sean agravantes o no” (v. Fallos: 313:344; 316:2016, entre muchos otros). Así, la existencia del permiso, por sí solo, no resulta suficiente, siendo necesario un análisis más profundo que tenga en cuenta el ordenamiento jurídico en su conjunto (doc. Cam. CAyT, Sala I in re “Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ Amparo”, EXP 44463/0, del 6/5/14). Ha de tenerse presente también que lo referido a la Planificación urbano ambiental constituye una política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la Ciudad deseada y la transformación de la ciudad real (art. 3° Ley 2930). A su vez, se trata de otorgar una protección especial al patrimonio urbanístico frente al cambio en fisonomía de la zona que la obra podría implicar. En esta línea, no se puede más que priorizar una protección dada a un bien que

pertenece a la esfera social y transindividual por encima de intereses comerciales que – insisto- no fueron probados (conf. doc. TSJCABA “Tudanca” del 1/12/2008).

Es que, tal como se presenta la situación, permitir –tras seis años de inactividad, sin que hubiere comenzado la construcción y sin que se hubiere comercializado- que se concrete una obra que hoy no se hubiera aprobado constituye un sinsentido que afecta bienes de alta valía cuya protección fue dispuesta por la norma constitucional, obligando a los jueces a actuar con particular energía para hacer efectivos estos mandatos constitucionales (CSJN Fallos 329:2316).

Por todo lo expuesto,

FALLO:

Haciendo lugar la acción de amparo impetrada. En consecuencia, ordenando al GCBA y a Apremer SA que viabilicen los mecanismos necesarios a fin de readecuar el proyecto de obra para el inmueble de la Av. Caseros 802 a la normativa edilicia vigente.

Regístrese y notifíquese. Oportunamente, archívese.

MARÍA SOLEDAD LARREA
JUEZA