



Juzgado N°11 – Secretaría N°21

Expte. N° A4-2016/0 "Quinto, Natalia Gimena y otros c/ Corporación Buenos Aires Sur S.E. s/ amparo"

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

de febrero de 2018.

**VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

I. Que, a fojas 1/45, se presentaron los Sres. Natalia Gimena Quinto, Ayelén Magnin, Claudio Osvaldo Giardino y Marta Sara Korach e interpusieron la presente acción de amparo contra la Corporación Buenos Aires Sur S.E. (en adelante CBAS) a fin de que: (i) se declarase la inconstitucionalidad y nulidad absoluta de la Resolución N°207/2015 del Presidente del Directorio de la Corporación demandada, mediante la cual se aprobó el llamado a licitación pública N°7-CBAS-2015 bajo la modalidad de licitación pública con iniciativa privada para el desarrollo y mejoramiento urbano de siete (7) predios identificados como "Casa Amarilla" en el barrio de La Boca y con un presupuesto estimado para la adquisición de los inmuebles de pesos ciento ochenta millones (\$180.000.000), por resultar aquélla contraria al artículo 82 inc. 4° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y al artículo 6 de la Ley n° 1.251; y (ii) se ordenase a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. no transferir la propiedad ni realizar actos de disposición de los inmuebles objeto de la resolución aludida, sin previa aprobación de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

En sustento de su pretensión señalaron que, en el año 1981 la otrora Comisión Municipal de la Vivienda -en adelante CMV- (actual Instituto de la Vivienda - en adelante IVC-) compró al Estado Nacional las tierras en cuestión que agrupaban aproximadamente 12 hectáreas del barrio de La Boca y que, según la resolución N°642/10 de la Defensoría del Pueblo de la CABA, estaban destinadas a mejorar la situación habitacional de la zona.

Luego en el año 1986 la CMV adquirió del Estado Nacional diversos lotes de su dominio privado ubicados en el mismo barrio de la Ciudad de Buenos Aires y ya en el año 1990 mediante la ordenanza N°44.520 se posibilitó a la CMV dictar normas a fin de comenzar el desarrollo de emprendimientos habitacionales en los terrenos mencionados.

Continuaron su relato señalando que, con posterioridad, en el año 2005, el IVC abrió la inscripción para el Programa "Viví en tu casa" destinado a la adquisición de viviendas propias en el barrio de La Boca. En ese sentido, puntualizaron que dicho proyecto contemplaba la construcción de 1.231 viviendas en las manzanas identificadas en su nomenclatura como 6A, 6B, 6F y parte de la 6E

USO OFICIAL

(el 80% de esta última se destinaría a uso educativo), localizadas entre la Av. Almirante Brown y las calles Arzobispo Espinosa, Villafañe y Palos, en el barrio de La Boca.

Sin embargo, la licitación pública identificada con los números 64/04, 66/04 y 72/04 ordenadas en los expedientes administrativos n° 8868/IVC/04, 7062/IVC/04 y 10473/IVC/04, oportunamente llamada para comenzar las construcciones de rigor fue suspendida por el IVC mediante el Acta n° 2.348.

Precisaron que si bien luego se llamaron a nuevas licitaciones, éstas también fueron dejadas sin efecto por razones presupuestarias mediante el Acta de Directorio del IVC n° 2.378 del 08/05/2009.

Por otro lado, hicieron hincapié en el Acta n° 2.411/2010 mediante la cual el IVC cedió a título gratuito al GCBA diversos terrenos, a saber:

a) Sección 6, Manzana 6A, Parc. 2, sito en la calle Martín Rodríguez al 600 (Av. Alte. Guillermo Brown, 20 de septiembre y J. Manuel Blanes), Lote 2;

b) Sección 6, Manzana 6B, Parc. 2, sito en la calle Martín Rodríguez al 500 (Av. Alte. Guillermo Brown, 20 de septiembre y J. Manuel Blanes), Lote 4;

c) Sección 6, Manzana 6F, Parc. 1,2,3 y 4 sito en la calle Martín Rodríguez al 600 (20 de septiembre, Palos y J. Manuel Blanes), Lote 5 y 6 y en la calle 20 de septiembre al 500 (Martín Rodríguez, Palos y J. Manuel Blanes) Lote 7 y 8;

d) Sección 6, Manzana 6E, Parc. 1, sito en la calle Martín Rodríguez al 700 (W. Villafañe, Palos y J. Manuel Blanes), Lote 13;

e) Sección 6, Manzana 6G, Parc. 1 y 2, sito en la calle Martín Rodríguez, Arzobispo Espinosa, Palos y 20 de septiembre, Lote 10 y 11.

Según se expresó en el escrito inicial, en los considerandos de dicha Acta se dejó expresa constancia de que los terrenos cedidos contaban con proyecto del organismo cedente pero que no tenían licitación asignada ni se encontraban en proceso licitatorio.

En consecuencia, los amparistas afirmaron que los inmuebles en cuestión estuvieron destinados -desde su compra- a brindar soluciones habitacionales. No obstante, en el Acta n° 2.411 del IVC no se precisó qué destino se les iba a dar a esos bienes cedidos gratuitamente al GCBA, proceder que se contraponía con lo previsto en el artículo 6° de la Ley N° 1.251, que preveía que dichas transferencias de dominio sólo podían tener lugar cuando aquellos fueran destinados al desarrollo de políticas educacionales, de seguridad o de salud.



**Juzgado N°11 – Secretaría N°21**

Además, señalaron que mediante el Decreto N°723/2010 el GCBA aceptó la cesión a título gratuito de los inmuebles mencionados y transfirió la propiedad fiduciaria de éstos a la CBAS.

Por otro lado, expusieron que el Club Atlético Boca Juniors (en adelante, CABJ) había manifestado, desde el año 2008, su pretensión de obtener el dominio de las manzanas 6A, 6B, 6G, y 6F de la zona de "Casa Amarilla" para la realización de actividades deportivas, sociales y culturales; y que, por su parte, el IVC había desestimado tal requerimiento, por encontrarse dichos lotes afectados a destinos de satisfacción de necesidades habitacionales, haciendo la salvedad de que la transferencia pretendida podía eventualmente ser atendida en forma parcial y a título oneroso, con la previa autorización legislativa que modificara el destino de los inmuebles.

Continuaron su relato señalando que el 15/09/2015 el diputado y vicepresidente del CABJ Oscar Moscariello había presentado el proyecto de Ley N°2.462 con el objeto de rezonificar los terrenos de marras, así como cambiar la trama urbana de la zona.

Según sus dichos, el mencionado proyecto no avanzó debido a la resistencia de diversas organizaciones del barrio La Boca.

Manifestaron también que, más recientemente, el 25/08/2015 el CABJ había presentado como iniciativa privada al presidente de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. el proyecto "Plan de Desarrollo y Mejoramiento Urbano Boca Social", mediante el cual el club había propuesto la adquisición de cinco (5) terrenos desocupados en el sector "Casa Amarilla" comprendido entre las calles Arzobispo Espinosa, Puerto de Palos, Wenceslao Villafañe, Martín Rodríguez, Juan Manuel Blanes y Av. Almirante Brown, con el objetivo de desarrollar un plan integral urbanístico de interés social, turístico, cultural y educativo.

Frente a este planteo, el 26/11/2015, el Presidente del Directorio de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. había aprobado –a través de la Resolución N° 207/2015– el llamado a licitación pública N°7-CBAS-2015, bajo la modalidad de licitación con iniciativa privada, el "Plan de Desarrollo y Mejoramiento Urbano – Casa Amarilla", con un presupuesto estimado para la adquisición de \$ 180.000.000.

Describieron que en su artículo 1° se expuso que el llamado se basó en la iniciativa presentada por el CABJ, mientras que en el artículo 2° se consignó que el objeto de la licitación era la selección y adjudicación de un proyecto integral de desarrollo y mejoramiento urbano a ser ejecutado en 7 predios libres de construcción, a ser adquiridos por el proponente.

De esta manera, los amparistas sostuvieron que -mediante la mencionada resolución- se había iniciado un proceso de venta de los inmuebles del GCBA allí individualizados, sin la autorización de la Legislatura, en contraposición con lo exigido en el artículo 82 inc. 4° de la Constitución local.

Hicieron énfasis en las siguientes cuestiones: **(i)** la Ley N°2.095 reglamentaria de dicha cláusula constitucional preveía que toda transferencia de dominio de inmuebles pertenecientes al sector público de la Ciudad debía ser aprobada por la Legislatura; **(ii)** la Ley N°470, que había creado a la Corporación Buenos Aires Sur S.E., no le había otorgado la facultad de disponer de los bienes que le transfiriera el Poder Ejecutivo, sin previa autorización legislativa; y **(iii)** la Ley N°1.251 preveía en su artículo 6° que los bienes del IVC debían ser destinados a fines educacionales, de seguridad o de salud.

Por tales argumentos, concluyeron que la Resolución N°207/2015 resultaba inconstitucional.

En sustento de su pretensión, fundaron la idoneidad de la vía elegida y su legitimación activa en su carácter de habitantes de la Ciudad, trayendo a colación tangencialmente argumentos relativos a la afectación del derecho a un ambiente sano (ver fs. 40, punto IV.B, de la demanda).

A su vez, solicitaron el dictado de una medida cautelar tendiente a que: **(i)** "[...] Se orden[are] la suspensión de los efectos de la Resolución N° 207/2015 del Presidente del Directorio de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. que aprobó el llamado a licitación pública n° 7-CBAS-2015 bajo la modalidad de Licitación con Iniciativa Privada para el desarrollo y Mejoramiento Urbano 'Casa Amarilla' a ser ejecutado en 7 predios identificados genéricamente como 'Casa Amarilla' en el barrio de La Boca con un presupuesto estimado para la adquisición de \$ 180.000.000 (ciento ochenta millones de pesos) de acuerdo con la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires"; y **(ii)** "[...] Se orden[are] a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. no transferir la propiedad ni realizar actos de disposición de los inmuebles objeto de la Resolución N°207/2015 sin autorización de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires".

A fs. 48/141 acompañaron documental.

Finalmente, y luego de los avatares procesales hasta el momento habidos, a fs. 886/906, los actores se presentaron a ampliar los términos de la medida cautelar que solicitaron, requiriendo que se le ordene al Club Atlético Boca Juniors Asociación Civil "desalambrar los predios, quitar la seguridad privada y a no ejercer ninguna conducta que impida el acceso irrestricto y libre a los



Juzgado N°11 – Secretaría N°21

predios objeto de la licitación pública 7/2015 de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. por parte de la ciudadanía".

II. Que, en el artículo 177 del Código Contencioso Administrativo y Tributario se establece que "*Las medidas cautelares son todas aquellas que tienen por objeto garantizar los efectos del proceso, incluso aquellas de contenido positivo y la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, o del hecho o contrato implicado en éste, aunque lo peticionado coincida con el objeto sustancial de la acción promovida.*

Quien tuviere fundado motivo para temer que durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial de su derecho, éste pudiere sufrir un perjuicio inminente o irreparable puede solicitar las medidas urgentes que, según las circunstancias, fueren más aptas para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia, aun cuando no estén expresamente reguladas en este Código".

Por otro lado, en el artículo 189 del referido código se dispone que "*Las partes pueden solicitar la suspensión de la ejecución o del cumplimiento de un hecho, acto o contrato administrativo, en los siguientes supuestos: 1) Si dicha ejecución o cumplimiento causare o pudiere causar graves daños al/la administrado/a, el tribunal, a pedido de aquél/lla, puede ordenar a la autoridad administrativa correspondiente, la suspensión del cumplimiento del hecho, acto o contrato, en tanto de ello no resulte grave perjuicio para el interés público; 2) Si el hecho, acto o contrato, ostentare un ilegalidad manifiesta, o su ejecución o cumplimiento tuviera como consecuencia mayores perjuicios que su suspensión*".

III. Que, asimismo, resulta oportuno recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que "*Si bien el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien las solicita la carga de acreditar prima facie la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifican*" (conf. CSJN, "Líneas Aéreas Williams SA c/ Catamarca, Prov. de s/ Interdicto de retener", 16/07/96). "Por ello, la viabilidad de las medidas precautorias se halla supeditada a que se demuestre la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora" (conf. CSJN, "Grinbank c/ Fisco Nacional", 23/11/95; "Pérez c/ Estado Nacional s/ Acción declarativa de inconstitucionalidad", 25/06/96; "Frigorífico Litoral Arg. c/ DGI s/ Declaración de certeza", 16/07/96).

Finalmente, corresponde aclarar que la concesión de la medida cautelar requiere ineludiblemente la presencia de todos los presupuestos exigidos, aun cuando la mayor intensidad de uno de ellos pudiera eventualmente llevar a analizar con mayor laxitud la existencia de los restantes (confr. Cámara del fuero, sala I, sentencia dictada en la causa "Shell C.A.P.S.A. y otros c/ GCBA", del 18/07/02).

IV. Que, como punto de partida e independientemente de que la suscripta no lo comparte, corresponde hacer mención que lo relativo a la legitimación de los actores ha quedado zanjado con el pronunciamiento de la sala II de la Cámara de Apelaciones del fuero obrante a fs. 314/316 vta., cuando revocó el rechazo *in limine* que efectuara el juez de primera instancia que oportunamente intervino en el proceso.

Por otro lado, a fs. 473/481 vta. del incidente N°4/2016-2, obra el pronunciamiento de la misma sala II (con distinta integración) por el que se declaró la nulidad de todo lo actuado desde el interlocutorio obrante a fs. 325/327 vta. y de todo lo actuado en consecuencia, incluyéndose la medida cautelar oportunamente dictada a fs. 367/372 vta. de esta causa principal.

V. Que, dicho lo anterior y habiéndose procedido de conformidad a lo ordenado a fs. 907/908, corresponde entrar a analizar si se configuran en el caso los presupuestos necesarios para la procedencia de una medida como la solicitada.

Conforme se reseñó, el objeto de la pretensión tal como expresamente fue deducida por los actores radica en obtener la declaración de inconstitucionalidad de Resolución N°207/2015 del Presidente del Directorio de la Corporación demandada, mediante la cual se aprobó el llamado a licitación pública N°7-CBAS-2015 y, asimismo, que se obligue a la demandada a "*...no transferir la propiedad ni realizar actos de disposición de los inmuebles...*" objeto de aquélla resolución.

Para así pretender, entendieron que la transferencia que en su oportunidad el IVC le hiciera al GCBA de los lotes de terreno sitos en el predio conocido como "Casa Amarilla", estuvo viciada por cuanto con ella se habría infringido lo establecido en el artículo 6° de la Ley N°1.251.

Tal punto, en este estado del proceso, no estaría demostrado siquiera sumariamente, por cuanto en dicha normativa se establece que "*El IVC tiene las siguientes facultades: (...) c. Transferir al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el dominio en forma onerosa o gratuita, según corresponda, de todos*



Juzgado N°11 – Secretaría N°21

aquellos bienes muebles o inmuebles que resulten necesarios para el desarrollo de la función pública, (educacionales, de seguridad, o de salud), con cargo a la implementación de acciones para el ejercicio de sus respectivas competencias", y más allá de las genéricas alegaciones efectuadas en la demanda, no tengo elementos de prueba que me lleven a un principio de certeza de que con dicha cesión se llegue a desvirtuar el fin de la norma.

Nótese que conforme surge de la Carpeta Interna N°98-CBAS-2015 (cuerpo 01) y, luego denuncian los propios actores en la demanda y reiteran en la presentación de fs. 886/906 vta., la propuesta pragmática según Código de Planeamiento Urbano, zonificación R2a1, abarcaría: **a)** 100 m2 de biblioteca local; **b)** 200 m2 para teatro independiente; **c)** 800 m2 para destinarlos para club social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas; **d)** 50 m2 como club de cultura; **e)** 100 m2 como museo clase II; **f)** 50 m2 para salón de juegos de mesa; **g)** 50 m2 para salón de juegos de manuales; **h)** 50 m2 para un instituto de rehabilitación en general (recuperación física y/o social); **i)** 50 m2 para un centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social); **j)** 100 m2 para gimnasio; **k)** 1250 m2 para playa de estacionamiento; y **l)** 50 m2 para galería de arte (ver fs. 31/33 de las copias certificadas del cuerpo 1 de las actuaciones administrativas citadas).

Desde esa perspectiva, *prima facie*, en este estado de la causa no cuento con elemento como para afirmar que dicho programa contraría las funciones públicas a las que se refiere el artículo 6° de la Ley N°1.251, desde el momento en que, en términos amplios, a la mayoría de las actividades culturales y deportivas a las que se refiere dicho proyecto podría clasificárselas dentro de las funciones educativas o de salud (vgr.: centros de rehabilitación física o social, biblioteca, museo).

Y más aún cuando la enunciación de lo que en ella se entiende como función pública (educación, salud y seguridad) podría no considerársela taxativa desde el momento en que la "función pública" consiste en la actividad ejercida por un órgano público para realizar los fines del Estado (confr. Fernández Vázquez, Emilio "Diccionario de Derecho Público", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1981, pág. 339) y ella es abstracta y general a diferencia del servicio público (confr. Bielsa, Rafael "Derecho Administrativo", Buenos Aires, 1947, T. I, pág. 153).

Al ser ello así y en tanto Corporación Buenos Aires Sur es una Sociedad del Estado cuya existencia, por naturaleza, sólo puede fundamentarse en la necesidad de satisfacer una determinada necesidad económica de producción y distribución de bienes y servicios (confr. Krause, Bernardo R. "Algunas reflexiones sobre la

empresa pública y las sociedades del Estado", La Ley *on line*, AR/DOC/4356/2001), al haberse establecido su objeto de actuación en el artículo 2° de la Ley 470 con la misión específica de promover el desarrollo social y económico de la zona sur de la ciudad, no cuento con elementos indiciarios que me lleven a una conclusión distinta en este estado larval del proceso.

Incluso, cabe resaltar que en el cuerpo 02 de esas actuaciones administrativas (ver fs. 31/320 de éstas) obra agregado el pedido de intervención que efectuara el Gerente General de la demandada a la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA respecto de los usos que se le darían a los predios en cuestión de acuerdo al proyecto aprobado. La respuesta a ello, obra anejada a fs. 323/324, donde el Arq. Guillermo Bugarío, Gerente Operativo de la Gerencia Operativa Grandes Proyectos Urbanos dependiente de la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA, concluyó que "...no existirían inconvenientes desde el punto de vista urbanístico en la localización de las actividades solicitadas y encuadrarse en los alcances y cumpliendo con los requerimientos del Cuadro de Usos 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano".

Así, no existe en autos elemento alguno que me lleve, por el momento, a una conclusión autorizada distinta a ella como para hipotetizar una afectación al medio ambiente; máxime si se consideran los posibles beneficios que podría traer para la zona un proyecto de la envergadura del propuesto.

V.1. Que, por otro lado, los actores comprendieron que con la aprobación de ese llamado a licitación se estaba infringiendo lo estipulado en el artículo 82, inc. 4, de la CCABA, en cuanto dispone que "[c]on la mayoría de los dos tercios del total de sus miembros: (...) 4. Aprueba transacciones, dispone la desafectación del dominio público y la disposición de **bienes inmuebles de la Ciudad**" (el destacado me pertenece). Ello así por cuanto, a su entender, con su dictado se había iniciado un proceso de "venta" de los inmuebles involucrados, pero sin la autorización de la Legislatura.

Y sobre este punto particular sí cabe efectuar los siguientes razonamientos:

Independientemente de la conclusión a la que se pueda arribar al momento de dictar sentencia definitiva, tanto con relación a la cesión a título gratuito que el IVC le efectuara al GCBA mediante Acta de Directorio N°2411/D/2010 como asimismo la posterior transferencia del dominio fiduciario que éste le hiciera a Corporación Buenos Aires Sur S.E. mediante Decreto 723/2010 (decreto en el que también se aceptó aquella cesión), *prima facie* pareciera no ser tan prístina la necesidad de contar con la conformidad del





9/11/14

Juzgado N°11 – Secretaría N°21

cuerpo legislativo a la que se refiere la norma constitucional antes citada.

En efecto, tal como se indicó, Corporación Buenos Aires Sur es una Sociedad del Estado constituida por la Ley 470, en cuyo artículo 2° se estableció que su objeto de existir era "para desarrollar actividades de carácter industrial, comercial, explotar servicios públicos con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona, a fin de compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad, los lineamientos del Plan Estratégico y del Plan Urbano Ambiental, las previsiones del ordenamiento normativo y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 8.1.2. del Código de Planeamiento Urbano en materia de renovación urbana", por lo que tanto la cesión como la transferencia del dominio fiduciario se erigieron en actos de disposición de los citados inmuebles pero entre entidades públicas que conforman, en definitiva, cuerpos de la administración gubernamental.

Incluso, es fácil llegar a esa conclusión si se considera lo que prevé el artículo 3.4 del Decreto 2021/2001, por el que se aprobó el contrato de fideicomiso que suscribieron el GCBA y CBAS, y en el que se estableció que el beneficiario a la época de la extinción del contrato será el propio Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. De igual modo, CBAS quedó obligada en los términos de ese decreto a reintegrar el patrimonio del fideicomiso al beneficiario, y dicho patrimonio, de conformidad a lo establecido en el artículo 3.6 de esa normativa quedó conformado por: los bienes fideicomitidos, los frutos de los bienes fideicomitidos, el producto de los actos de disposición de los bienes fideicomitidos, los bienes que el fiduciario adquiriera con los frutos y el producido de los bienes fideicomitidos y los bienes que el fiduciario adquiriera o le transfiriera para incorporar al patrimonio del fideicomiso (los destacados y subrayados son propios).

Hasta este punto de análisis jurídico y con los elementos obrantes en autos, por el momento no podría afirmarse que los actos descriptos debieron contar con la conformidad de la Legislatura, máxime cuando a la finalización del plazo del fideicomiso (30 años) los bienes debieran ser nuevamente transferidos al beneficiario del fideicomiso que sería, como se dijo, el propio GCBA.

V.2. Que, sin embargo, el acto que viene cuestionado por los actores es aquel por el cual CBAS trasfiere el dominio de los predios en cuestión el Club Atlético Boca Juniors al aprobar mediante la Resolución N°207/GCABA/CBAS/15 la licitación pública por

iniciativa privada presentada por dicho club y cuyo objeto es "la selección y adjudicación del Proyecto Integral de Desarrollo y Mejoramiento Urbano a ser ejecutado en 8 [luego 7] predios libres de construcción, identificados genéricamente como 'Casa Amarilla' a ser adquiridos por el Proponente..." (ver punto 2 del Pliego Único de Bases y Condiciones en el cuerpo 02 de las actuaciones administrativas - fs. 329).

En el punto 6.2.7 del citado Pliego se puntualizó que "Una vez finalizado el proceso de adjudicación de la presente Licitación, la Corporación Buenos Aires Sur SE (CABA) dará inicio a los trámites de transferencia del dominio. Los costos de la escrituración serán a cuenta del adjudicatario, confeccionándose hipoteca con primer grado de privilegio por el saldo financiado" (ver fs. 333 de las actuaciones administrativas).

En tales condiciones -e insisto, con los escasos elementos con los que se cuenta en este estado larval del proceso-, no puedo sino concluir que la transferencia que CBAS le estaría realizando al club citado no sólo infringiría el contrato de fideicomiso mencionado en los términos en los que fue suscripto y citado (esto es: luego de esta última transferencia no podría reintegrar los bienes vendidos al beneficiario del fideicomiso) sino que, al ser una transferencia de dominio de inmuebles a una entidad no gubernamental, entiendo *prima facie* que sí debiera contar con la aprobación de la Legislatura porteña con la mayoría agravada a la que alude el artículo 82, inc. 4, de la CCABA.

Afirmar lo contrario importaría tanto como desconocer los efectos que tiene toda compraventa (confr. arts. 1123 y sigs. del Código Civil y Comercial de la Nación).

Lo hasta aquí expuesto no implica afirmar en modo alguno que CBAS no pueda disponer de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitado en la medida que con ello cumpla con los fines para los que ella fue creada y cuando lo requieran los fines del fideicomiso (confr. art. 1688 del Código Civil y Comercial de la Nación), sino que en este caso, por tratarse de inmuebles de la ciudad y el comprador de un ente no gubernamental, pareciera que sí debe cumplimentarse la exigencia a la que alude de la citada norma constitucional.

Por este último motivo es que veo configurada la verosimilitud del derecho como para suspender los efectos de la Resolución cuestionada N°207/GCABA/CBAS/15, hasta tanto se dicte sentencia definitiva.

VI. Que, en lo relativo al peligro en la demora y a la no frustración del interés público, en base y con sustento al



**Juzgado N°11 – Secretaría N°21**

razonamiento esbozado precedentemente, en este caso puntual, ambos requisitos estarían dados por la inminente ejecución de las obras a las que se refiere el proceso licitatorio.

Ello es así por cuanto, en la medida que la situación jurídica a la que me he referido no se regularice, tener que retroceder en las obras que se realicen (vgr.: tirar abajo lo que se edifique, etc.) no sólo podría importar un perjuicio mayor para la ciudad que su temporaria suspensión, sino que, inclusive, podría llegar a configurar un eventual perjuicio económico para el "comprador-licitatario-adjudicatario" que a la postre podría llegar a tener que soportar el "vendedor-licitante", es decir CBAS, con los fondos públicos a los que se refiere el artículo 3° de la Ley 470.

Por tal motivo y considerando que la doctrina mayoritaria viene manteniendo que los extremos analizados (verosimilitud del derecho y peligro en la demora) se encuentran de tal modo relacionados que a mayor concurrencia de uno no resulta procedente -en forma correlativa- ser tan exigente con la verificación del restante, y -de tal modo-, a mayor verosimilitud del derecho cabe no ser tan exigentes en la gravedad e inminencia del daño y, viceversa, cuando existe el riesgo de un daño extremo, el rigor acerca del "fumus" se puede atenuar (confr. Cám. Nac. Cont. Adm. Fed., Sala I, "Banco Popular de la Plata", del 13/10/65; "Gobierno Nacional c/ N. N.", del 22/12/66; Sala II, "Pesquera del Atlántico S. A. c/ B. C. R. A.", del 14/10/82; "La Nación S. A. y otras c/ COMFER", del 27/10/93; Sala III, "Gibaut Hnos. M. C. S. A. c/ B. C. R. A.", del 18/8/82; "Herrera de Noble y otros c/ CONFER", 8/9/83, entre muchos otros), haré lugar a la medida cautelar peticionada, pero con los alcances dispuestos en la presente.

VII. Que, en lo relativo a la contracautela, tendré por satisfecha dicha exigencia con la caución juratoria prestada por los actores a fs. 49.

VIII. Que, por último, con relación a la ampliación de la medida cautelar que se efectuó en la presentación de fs. 886/906 vta., en lo relativo a desalambrar los predios, quitar la seguridad privada, etc. (ver punto C de fs. 886), toda vez que la presente medida sólo tiene carácter precautorio y lo solicitado en dichos términos podría generar mayores perjuicios (vgr.: erogaciones para la administración pública) que en este estado larval del proceso no se justifican en función del motivo por el que se planteó la acción y que será el que se juzgue al momento de dictar la sentencia definitiva, corresponderá rechazar dicha petición; máxime cuando, tal como se indicó en el considerando V, último párrafo, no cuento

con elementos para afirmar que con dichas obras se esté afectando el medio ambiente.

En mérito a todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

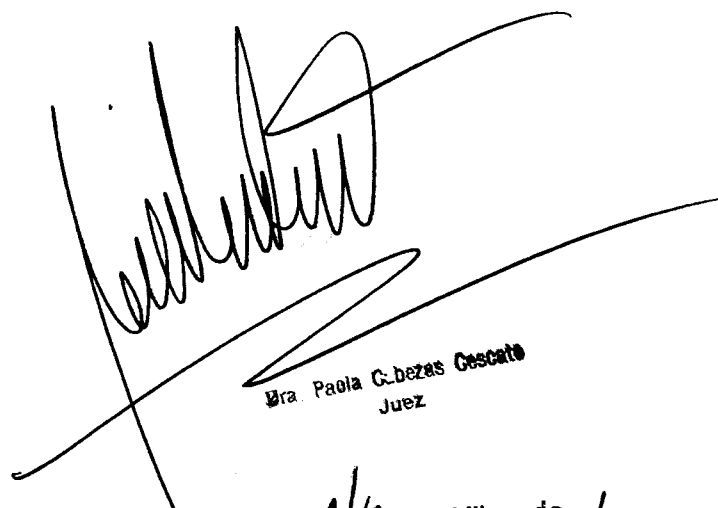
I. Hacer lugar -parcialmente- a la medida cautelar peticionada.

II. Ordenar suspender los efectos de la Resolución N°207/GCABA/CBAS/15, como así también suspender los efectos jurídicos de todo acto que en su consecuencia se haya realizado y/o se haya comenzado a realizar, hasta tanto sea dictada la sentencia definitiva de esta causa.

III. Rechazar la ampliación de la medida peticionada con el alcance dispuesto en el considerando VIII de la presente.

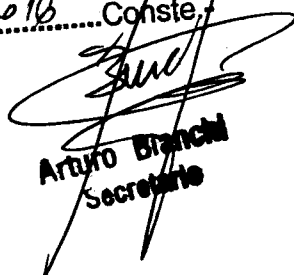
Regístrese, notifíquese por Secretaría a la actora quien a su vez, deberá notificar a la demandada y al Club Atlético Boca Juniors Asociación Civil conjuntamente con los traslados dispuestos a fs. 907 vta., punto IV, y fs. 909, quedando a su cargo la confección de las cédulas respectivas.

A tales efectos, designase como oficial notificador *ad-hoc* al agente Juan Florio, DNI 37.276.223.



Dra. Paola C. Bezas Cascato  
Juez

Registrado al folio.....<sup>116</sup> del libro de  
Sentencias de Amparo y Medidas Cautelares  
del Juzgado. Año.....<sup>2018</sup> Conste.



Arturo Bianchi  
Secretario