



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA II SECRETARÍA ÚNICA

ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSION DE OBRAS

Número: EXP 30636/2018-0

CUIJ: EXP J-01-00049728-9/2018-0

Actuación Nro: 15683739/2020

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### Y VISTOS; CONSIDERANDO:

1. Que la sentencia de primera instancia hizo lugar parcialmente a la demanda incoada por la Asociación Civil Basta de Demoler y, en consecuencia declaró la nulidad de la Disposición N° 1856/DGIUR/2016 y del permiso de obra otorgado en el expediente N° 21797181/MGEYA/DGROC/2016 para el inmueble sito entre las calles Bolívar N° 1545/75/93, Perú N° 1560/76/78/84/86/88/90/92 y Av. Caseros N° 527/41/65/77/85/93/95/99, en cuanto se autorizó una construcción en exceso de los límites de altura previstos por el Código de Planeamiento Urbano (CPU).

Asimismo dispuso la paralización de los trabajos constructivos que exceden los referidos límites, y ordenó la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra, de conformidad con la normativa vigente. Finalmente impuso las costas a las codemandadas sustancialmente vencidas.

1.1 Para así decidir, en primer término estableció que resultaba de aplicación al caso el Código de Planeamiento Urbano, con las modificaciones vigentes al momento del otorgamiento del permiso de obra y registro de planos (05/01/2017) y no el Código Urbanístico (aprobado por la Ley 6099, sancionada el 6/12/2018, es decir con posterioridad a aquellos actos).

Sobre esa base, ponderó que para el frente principal del edificio, ubicado sobre la Av. Caseros, correspondiente a la zona 5c del APH 1, el límite establecido es de veintidós (22) metros (conf. punto 4.2.1.3 del artículo 5.4.12.1 del CPU), por lo que la altura final proyectada para el edificio se excedía en siete metros con treinta centímetros (7,30 metros).

Descartó la interpretación de las codemandadas TGLT S.A. y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante GCBA), quienes invocaron lo dispuesto en el artículo 4.2.6 de la Sección 4 del CPU, referente a las Normas Generales sobre Tejido Urbano”. Tal precepto, aclaró “... *disponía que [l]a altura máxima sobre L.O. surgir[ía] de las relaciones establecidas a tal fin para cada distrito. Por encima de dicha altura se podr[ía] construir un nivel retirado a 2m de L.O. o L.E. con una altura máxima de 3 m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4 m de la L.O. L.E y L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite trazado a 7 m de altura máxima de la fachada, sólo podr[ían] ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamientos de aire y parapetos de azotea; así como otros no consignados, en tanto no se super[aran] con instalaciones los planos límite establecidos en el presente...*” (conf. fs. 606 vta./ 607, el destacado pertenece al original). Ello con fundamento en que tales normas quedan desplazadas por las

previsiones para el distrito APH1 (que comprende las parcelas del emprendimiento), en tanto no se admiten retiros de frente parciales o totales (conf. punto 4.2.1.1.1. del artículo 5.4.12.1).

Por otro lado, explicó que tampoco encontraba justificación en lo dispuesto en el artículo 4.12.1, puesto que el Poder Ejecutivo sólo podía autorizar en ese marco un tres por ciento (3%) de tolerancia sobre el límite fijado, lo que no permitía admitir una altura de veinueve metros con treinta centímetros (29,30 metros) para el referido proyecto.

Finalmente tampoco consideró válida la Disposición N° 1856/DGIUR/2016 en cuanto indicó que “ ‘...el volumen excedente en altura, se compensa con el volumen a liberar dentro de la franja edificable de 4.20 m de ancho, sobre la calle Bolívar, encuadrando en los términos de los artículos 4.9.2 Disposiciones particulares, toda vez que dicha operación optimiza la estética urbana en atención de los hechos existentes...’ ”(fs. 607 vta./608).

Sobre el punto recordó que las codemandadas invocaron la facultad de la autoridad administrativa de realizar compensaciones volumétricas con sustento en el inciso c) del punto 4.9.2 por la Interpretación Oficial del CPU elaborada por el Poder Ejecutivo. Señaló que en el referido inciso se prescribía que “*podían ‘proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma’*” (conf. fs. 608).

Al respecto, aclaró que las codemandadas esgrimieron que la aplicación de esta previsión era obligatoria para la autoridad administrativa, en tanto en el artículo 1.3.2 del CPU se “...establecía que ‘[t]odos los organismos deb[ían] aplicar los decretos que dict[aba] el Poder Ejecutivo [...] aclarando o interpretando las disposiciones de este Código’ ”(conf. fs. 608).

Sin embargo, rechazó que de ello pudiera interpretarse que, por medio de las compensaciones volumétricas, los organismos administrativos pudiesen dispensar el cumplimiento de las previsiones del CPU respecto de las alturas máximas establecidas para cada zona. Aseguró que ello produciría el absurdo de que las disposiciones del CPU –de rango legal- pudiesen ser dejadas sin efecto por un Reglamento del Poder Ejecutivo –la Interpretación Oficial-, lo que configuraría un exceso reglamentario.

En cuanto al criterio morfológico invocado por la Dirección General de Interpretación Urbanística (en adelante DGIUR), con sustento en el artículo 24 del Plan Urbano Ambiental, en el que se establece que, en la normativa urbanística se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano; precisó que en la Disposición N° 331/DGIUR/2916 se tomó en cuenta como referente el edificio Schindler.

No obstante, el magistrado de grado consideró que no parecía razonable que, para justificar la autorización de una construcción hasta los 29.30 metros de altura, se emplease como referencia un edificio de menor altura.

**1.2.** Por otro lado, rechazó la pretensión de la parte actora referida a que la altura de la totalidad del frente que da sobre la calle Bolívar se redujera a los trece (13) metros previstos como límite para la zona 3c en el punto 4.2.1.3 del artículo 5.4.12.1 del CPU.

Ello teniendo en cuenta que la construcción en cuestión se desarrolla en una parcela en esquina, que tiene frentes sobre calles con distintas alturas máximas



<b>CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA II SECRETARÍA ÚNICA</b>
<b>ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS</b>
Número: EXP 30636/2018-0
CUIJ: EXP J-01-00049728-9/2018-0
Actuación Nro: 15683739/2020

permitidas (22 metros sobre Av. Caseros y 13 metros sobre la calle Bolívar, de acuerdo con el punto 4.2.1.3 del párrafo 5.4.12.1 del CPU) por lo que interpretó que debían aplicarse las previsiones del artículo 4.2.7.1. del CPU relativo a la altura de edificios en esquina, que fija que “...[e]n una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de la esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección de la L.O.E con la L.O. de la calle más angosta [...]” (fs. 610).

Por esos fundamentos concluyó en que cuando se trata de construcciones sobre parcelas ubicadas en esquinas el CPU autoriza a continuar una altura mayor sobre la calle a la que corresponde una altura hasta cierto límite expresamente fijado.

**1.3.** Asimismo, rechazó la pretensión de la actora en cuanto se opuso a la retracción del plano de fachada en una distancia de 4,20 metros respecto de la Línea Oficial de la calle Bolívar. Relató que la amparista había aducido que ello configuraba un retiro de frente prohibido para el distrito APH1, de acuerdo con lo dispuesto en el citado punto 4.2.1.1.1. del párrafo 5.4.12., lo que no surgía expresamente de la Disposición N° 331/DGIUR/2016, donde se había establecido que se trataba de una franja cedida al espacio público (para generar un ensanchamiento de la acera) y no de un retiro de la línea de edificación, dentro del predio privado.

**1.4.** Por último, también rechazó que las objeciones formuladas por la parte actora respecto de la Disposición N° 17/DGET/2017 de la Agencia de Protección Ambiental, por medio de la cual se otorgó el certificado de aptitud ambiental al proyecto del edificio “Astor San Telmo”, sujetándolo al cumplimiento de una serie de condiciones referidas en el artículo 3° de la resolución. Sostuvo que, si bien la actora postuló que debía encuadrarse al emprendimiento en el inciso f) del artículo 23 de la Ley 123; ello no se condecía con las circunstancias del caso, dado que no se había realizado el procedimiento previsto en el artículo 2.2.2 del CPU (dictado de normas urbanísticas de excepción). Justamente por lo cual la obra en cuestión debía respetar las reglamentaciones previstas en dicho código.

**1.5** Por lo expuesto declaró que la Disposición N° 1856/DGIUR/2016 y el permiso de obra otorgado en el expediente N° 21797181/MGEYA/DGROC/2016 para el inmueble de marras, en tanto autorizaron construcciones que exceden los límites previstos en el CPU, resultaban inválidos y por tanto, nulos (conf. art. 14 LPACABA).

**2.** Que contra pronunciamiento interpusieron recursos de apelación TGLT SA (conf. fs. 618/632), el GCBA (conf. fs. 633/655 vta.), y la Asociación Civil Basta de Demoler (conf. fs. 656/659 vta.).

A su turno, contestaron el recurso de la Asociación Civil Basta de Demoler, el GCBA (conf. fs. 661/663 vta.) y TGLT S.A. (conf. fs. 672/ 676 vta.). Por su

parte aquella entidad contestó el traslado de los memoriales de las codemandadas a fs. 664/670 vta.

**2.1.** En su recurso, la empresa TGLT S.A. planteó que: la acción de amparo resultaba inadmisibles; no mediaba arbitrariedad e ilegalidad manifiesta ni existía caso o controversia.

En cuanto al instituto de las compensaciones volumétricas, previsto en el artículo 4.9.2 del CPU, sostuvo que fue incorporado a éste a través de las denominadas Interpretaciones Oficiales (IO), que son normas dictadas por el Poder Ejecutivo a los efectos de aclarar o interpretar las disposiciones del CPU y de acuerdo con el artículo 1.3.2 del CPU son obligatorias. Citó, en su respaldo, el voto de la Dra. Conde en el fallo dictado por el Tribunal Superior de Justicia en el caso “Roccatagliata”.

Resaltó que la interpretación del magistrado de grado, en definitiva, se circunscribía a una cuestión de competencia, puesto que del pronunciamiento se desprendía que el instituto de las compensaciones volumétricas no podía ser aplicado al Distrito APH 1, por cuanto dicha aplicación equivaldría a una alteración de las disposiciones particulares del CPU para el distrito; mientras que podrían establecerse excepciones siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 2.2.2 del CPU, es decir, si eran elaboradas por el Consejo del Plan Urbano Ambiental y aprobadas por la Legislatura de la Ciudad.

De ese modo, concluyó en que no se trataba de que se hubiesen fijado excepciones a la altura prevista ni en la afectación al medio ambiente y al patrimonio histórico y cultural, puesto que ello no variaría según fuese la autoridad gubernamental encargada de autorizar las excepciones a las normas que regulan el distrito.

Afirmó que el Sr. juez de grado omitió considerar que las Interpretaciones Oficiales son parte integrante del CPU y por ende, tienen igual fuerza normativa que el resto de sus disposiciones. Así postuló que no habiendo sido declarada la inconstitucionalidad del artículo 4.9.2 del CPU, no podía sostenerse que no podía ser aplicado por una autoridad, con competencia técnica en la materia.

En la misma senda, se agravió de que el juez de primera instancia hubiese interpretado que el único modo de disponer excepciones fuese el mecanismo establecido en el artículo 2.2.2 del CPU, dado que, según su criterio, a tal fin se encuentra previsto el instituto del artículo 4.9.2.

Finalmente, sostuvo que si bien el juez de grado reconocía que TGLT S.A. había cedido al espacio público, por exigencia de la DGIUR, una franja equivalente a cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) de terreno de su propiedad; al negar la aplicación del instituto de las compensaciones volumétricas no admitía su derecho a ser compensada por dicha cesión. Así resaltó que el fundamento de ello es que posibilita que no se afecte su derecho a la propiedad.

Resumió su posición en que: a) las compensaciones volumétricas que la DGIUR aplicó para autorizar el proyecto encuentran sustento en las disposiciones del CPU, ya que las Interpretaciones Oficiales lo integran; b) estas compensaciones están dirigidas a compensar la cesión al espacio público de una franja de terreno equivalente a cuatro metros con veinte centímetros (4,20) metros exigidos; c) el artículo 4.9.2 no había sido declarado inconstitucional, d) la autoridad técnica en la materia tiene facultades para interpretar las exigencias patrimoniales y urbanísticas de la Ciudad de Buenos Aires y e) que el magistrado no había dado fundamentos por los cuales no era razonable la utilización del edificio Schindler como referente morfológico.



<b>CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA II SECRETARÍA ÚNICA</b>
<b>ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS</b>
Número: EXP 30636/2018-0
CUIJ: EXP J-01-00049728-9/2018-0
Actuación Nro: 15683739/2020

**2.2.** A su turno, el GCBA sostuvo la inadmisibilidad de la vía intentada y la inexistencia de caso -dada la ausencia de legitimación activa de la amparista-.

En la misma línea argumental que TGLT SA., explicó que el predio donde se desarrolla el proyecto constructivo no poseía ninguna protección específica, solo que se encuentra dentro de un Área APH 1.

Se agravió de que la sentencia de primera instancia soslayó el criterio de la DGIUR que es el órgano competente, idóneo y calificado, que emitió una autorización para llevar a cabo el proyecto edilicio y que a tal fin cumplió con la tarea de armonizar las normas de CPU y zonificación.

Reafirmó que el proyecto registrado no supera la altura permitida por el CPU, por cuanto la normativa admitía una altura total de veintidós (22) metros más siete (7) metros (conf. artículo 4.2.6 del CPU), es decir veintinueve (29) metros; más el tres por ciento (3%) que surge de aplicar el artículo 4.12.1 (tolerancias). En términos similares a lo manifestado por la otra codemandada afirmó que la cesión a espacio público se compensa con la volumetría (conf. artículo 4.9.2 del CPU).

Resaltó la validez de los actos administrativos cuestionados, debidamente fundados a su juicio; enfatizando el carácter dogmático que, según su postura, posee la sentencia de primera instancia. Criticó que el magistrado de grado se hubiese arrogado facultades de la Administración. Finalmente se agravió de la imposición de costas.

**2.3.** La parte actora se quejó de que en la sentencia de grado hubiese rechazado su planteo respecto de la inadmisibilidad de cualquier tipo de retiro de la Línea Oficial sobre la calle Bolívar. Así, alegó que lo sostenido en la sentencia se contrapone con las normas aplicables al Distrito APH1, en que no se admiten retiros de frente parcial o total.

**3.** Que, a fs. 683/694 dictaminó la Sra. Fiscal ante la Cámara.

**4.** Que, en atención a que la sala comparte, en lo sustancial, los argumentos esbozados por la Sra. Fiscal ante la Cámara, en particular lo sostenido en el punto C) 1.1.; cabe hacer propio el criterio por ella sustentado.

Por lo tanto, corresponde rechazar los recursos incoados por la parte actora, por el GCBA y por la codemandada TGLT S.A, por los fundamentos allí esbozados.

Finalmente, en cuanto a la imposición de costas establecida en la sentencia de primera instancia, corresponde confirmarla en atención a que, no median razones para apartarse del principio objetivo de la derrota, dado que las codemandadas resultaron sustancialmente vencidas (conf. artículos 26 de la Ley 2145 y 62 del CCAyT).

Asimismo, en atención al modo en que se resuelve, corresponde imponer las costas en esta instancia en el orden causado, (conf. artículos 26 de la Ley 2145, texto consolidado según Ley 6017, y 62, 2º párrafo del CCAyT)

Por todo lo expuesto, de conformidad con lo dictaminado por la Sra. Fiscal ante esta Cámara, el tribunal **RESUELVE: 1)** Rechazar los recursos incoados por la parte actora, por el GCBA y por TGLT S.A. y en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia. **2)** Imponer las costas de esta instancia en el orden causado (conf. arts. 26 de la Ley 2145 -texto consolidado según Ley 6017- y 62, 2º párrafo del CCAyT).

Incorpórese al libro de registro, con copia del dictamen fiscal, en ocasión de ser materialmente posible.

Notifíquense ambas piezas a las partes por secretaría y de forma electrónica Asimismo, al Ministerio Público Fiscal, por la vía correspondiente.

Oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.



**Poder Judicial**  
Ciudad de Buenos Aires