



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA I SECRETARÍA UNICA
ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE
APELACION - AMPARO - AMBIENTAL

Número: INC 413447/2024-3

CUIJ: INC J-01-00413447-4/2024-3

Actuación Nro: 565856/2025

Ciudad de Buenos Aires, de abril de 2025.

VISTOS:

Estos autos para resolver el recurso de apelación interpuesto y fundado por la actora (Actuación N° 39820/2025 del expediente principal —cuyo traslado no fue contestado por la parte demandada— contra la resolución dictada por el Sr. Juez de Feria con fecha 16 de enero de 2025, mediante la cual rechazó la medida cautelar peticionada, y dejó sin efecto la medida precautar precedentemente dictada (Actuación N° 24811/2025 del expediente principal).

CONSIDERANDO:

I. La Asociación actora promovió acción de amparo contra el GCBA a fin de que, “A. *Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de toda decisión y recomendación del GCBA y del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) por medio de las cuales desestimaron la catalogación o el otorgamiento de la protección patrimonial del inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001), en particular, de la nota NO-2024- 40291303-GCABA-DGIUR y de la nota y votación del CAAP del 22 de octubre de 2024. B. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de toda factibilidad de obra, de todo permiso de demolición y de todo permiso o aviso de obra (registro de planos) otorgado con relación al edificio construido en el inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001) que derive o se sustenten en la decisión del GCBA y del CAAP de desestimar la catalogación o el otorgamiento de protección patrimonial de este inmueble. C. Se ordene al GCBA a realizar, a través de sus áreas técnicas competentes, una evaluación del valor*

patrimonial del edificio construido en el inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 cuyo proceso garantice instancias de participación ciudadana desde sus etapas iniciales cumpliendo cada uno de los estándares y presupuestos mínimos que establece el Acuerdo de Escazú y la debida publicación del acto administrativo debidamente motivado que reconozca o desestime su valor patrimonial en el Boletín Oficial. Todo esto de forma previa al inicio de cualquier trabajo constructivo de demolición o de obra en el referido inmueble u al otorgamiento o ejecución de autorizaciones o permisos de demolición, reformas, ampliaciones y/o cualquier construcción nueva (incluyendo el registro de planos). D. Se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 hasta tanto no se realice el procedimiento de evaluación descripto en el punto anterior y que dichos trabajos quedarán supeditados al resultado de dicha evaluación de acuerdo con los grados de intervención que establece el Código Urbanístico. E. En su caso, se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001))”.

También peticionó el dictado de una medida precautelar a fin de que se ordene “suspender los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 hasta tanto no se resuelva la medida cautelar” (pto. I.C. ‘Medida Precautelar’), y requirió el dictado de una medida cautelar tendiente a que se ordene al GCBA a: “A. Suspender los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 hasta tanto no se realice el procedimiento de evaluación descripto en el punto anterior [ver punto C del objeto] [...] B. Suspender la vigencia de toda factibilidad de obra, de todo permiso de demolición y de todo permiso o aviso de obra (registro de planos) otorgado con relación al edificio construido en el inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204. C. La recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble sito en la calle Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001) y que se adopten las medidas necesarias para evitar su deterioro” (pto. I.B. ‘Medida Cautelar’).

Argumentó acerca de la configuración de los recaudos de admisibilidad de la medida precautoria (pto. VI), hizo reserva del caso federal (pto. VII) y ofreció prueba (pto. VIII).

Como fundamento de la presente acción, la asociación demandante expresó que el inmueble ubicado en la calle Ávalos N° 1780, esquina La Pampa N° 5204, del Barrio Parque Chas —Comuna N° 15— era el último de los chalets que se mantenía sin modificaciones desde el primer loteo realizado en la zona. Puntualizó que con motivo de una petición efectuada por la propietaria del inmueble —SALTRI S.R.L— el gobierno había autorizado las tareas de demolición en el expediente administrativo N° 20029120/GCABA/DGROC/2024, desestimando el valor patrimonial de la construcción. Añadió que a la fecha de inicio de esta causa las tareas ya habían sido iniciadas.

Invocó dos informes elaborados por la arquitecta Magdalena Eggers y la doctora Isabel Plante, que detallaban las razones por las cuales el inmueble en cuestión reuniría características que determinarían la necesidad de que fuera preservado, tales como su valor arquitectónico, ubicación y relevancia histórica o cultural.

Refirió que, si bien en el citado expediente administrativo obraban informes y notas emitidos por la Dirección de Interpretación Urbanística, de allí no surgía constancia de la nota del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), ni acto administrativo que recomendara desestimar la propuesta de catalogación del inmueble, y ello tampoco resultaba del sitio web de dicho organismo, donde eran publicadas las actas de sus decisiones y evaluaciones (<https://buenosaires.gob.ar/normativa/consejo-asesorde-asuntos-patrimoniales>).

Puntualizó, por otra parte, que tanto el informe técnico del CAAP, como la decisión de la DGIUR de desestimar la catalogación del inmueble, carecían de fundamentos. Asimismo, precisó que en el procedimiento de evaluación del valor patrimonial del inmueble, no se había realizado ninguna instancia de participación ciudadana. Consideró que todo ello constituía una violación de la exigencia de la debida motivación y de la publicidad de toda decisión del gobierno (cfr. art. 7, LPA), que producía una afectación de los derechos a la información pública, a la participación ciudadana y de defensa, ante la perturbación del patrimonio colectivo.

Fundó su pretensión en el derecho a la democracia participativa en materia ambiental que rige a nivel local, nacional e internacional, en el derecho a un ambiente

urbano sano y equilibrado y la protección del patrimonio cultural, y citó jurisprudencia en apoyo de su reclamo.

II. La señora jueza de feria, con fecha 6 de enero de 2025, ordenó como medida precautelar a la demandada que “*se suspenda toda autorización o permiso de demolición, y/o de trabajos constructivos*” en dicho predio, hasta tanto el GCBA acompañara las actuaciones administrativas respectivas y se decidiera acerca de la medida cautelar requerida en el escrito inicial (Actuación N° 5415/2025 del expediente principal). La decisión fue apelada por el GCBA.

Con posterioridad, el 16 de enero de 2025, el señor juez de feria interviniente, mediante la sentencia aquí apelada, rechazó la medida cautelar peticionada y, también, dejó sin efecto la medida precautelar precedentemente dictada (Actuación N° 24811/2025).

Para así decidir, tras reseñar los recaudos de procedencia medidas como la peticionada, dar cuenta del marco jurídico aplicable y de las constancias de la causa; concluyó que “[...] *la evaluación de los elementos reunidos hasta el momento, con la provisoriedad y el conocimiento sumario propios de la instancia precautoria, no permit[ían] advertir las deficiencias aducidas por la demandante en sustento de la pretensión cautelar bajo examen*”. Explicó que ello era así, “*toda vez que de la documentación incorporada a la causa se desprend[ía] que: (i) dado que el inmueble en cuestión contaría con antecedentes registrales anteriores al mes de diciembre de 1941, de acuerdo a lo resuelto en los autos: “Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA y otros s/ amparo” (expediente N° 43501/2011) la Dirección General de Interpretación Urbanística habría conferido intervención al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) para que determinase si la propiedad rev[estía] o no valor patrimonial; (ii) el CAAP sería el órgano competente para resolver sobre la procedencia o improcedencia de asignar valor patrimonial a los inmuebles; (iii) el órgano habría mantenido una reunión el día 22 de octubre de 2024, donde habría concluido en la carencia de valor patrimonial de la construcción en cuestión; y (iv) la decisión exhibiría fundamentos suficientes*”.

Precisó asimismo, que “[...] *la demandante no habría logrado identificar alguna fuente positiva que imp[usiera] expresamente, como recaudo del procedimiento*

específico aplicable a la cuestión bajo examen, la implementación de una instancia de participación pública previa a la decisión de la sede administrativa competente [...] [como] [t]ampoco, algún precepto que determin[ara] la publicación obligatoria del dictamen del CAAP, producido con motivo de un permiso de demolición y registro de obra solicitado por un particular”.

III. Contra dicha decisión se alzó la Asociación actora en el recurso bajo análisis (Actuación N° 39820/2025).

La recurrente cuestionó el rechazo de la medida cautelar, por considerar, por un lado, que se había tenido por válida una reunión del CAAP que no estaba acreditada por ningún medio. En tal sentido destacó que si bien el *a quo* había basado su decisión en la supuesta intervención del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) en la evaluación del inmueble, no existía constancia oficial de la referida reunión, supuestamente celebrada el 22 de octubre de 2024, ni de su dictamen, en tanto la demandada no había presentado actas, registros audiovisuales, ni los dictámenes técnicos que se hubieran presentado en la referida reunión.

Señaló que lo único que constaba en autos por parte de la CAAP, eran presentaciones de sus integrantes, de fecha posterior a la supuesta reunión, en las que cada uno de ellos ratificaba (excepto uno), un informe de la DGIUR, obrante en la NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR, de fecha 23 de octubre de 2024, en el que, la Dra. Marina Vasta, Gerente Operativo de la Dirección General de Interpretación Urbanística, daba cuenta de que el 22 de octubre de 2024 los integrantes del CAAP se habían reunido a las 14 horas por videoconferencia para analizar el inmueble de autos de acuerdo a los parámetros establecidos en el art. 9.1.2.2. del Código Urbanístico y los de zonificación, y concluido que correspondía desestimar su protección.

Cuestionó asimismo, que el sentenciante de grado hubiera sostenido que “*la decisión exhibiría fundamentos suficientes*”. Al respecto destacó que el tribunal no especificaba cuáles eran esos fundamentos, ni por qué serían “[...] *suficientes de acuerdo con el ordenamiento jurídico de la ciudad*”. Por el contrario, entendió que la desestimación del valor patrimonial del inmueble no estaba debidamente fundada. Al respecto, remarcó que la única justificación para rechazar la catalogación del inmueble había sido su “*escasa calidad estética*”, y señaló que el Código Urbanístico, exigía un

análisis integral considerando criterios urbanísticos, arquitectónicos, históricos-culturales, singulares y ambientales. Así, sostuvo que “[l]a evaluación patrimoni[al] de un inmueble reducida a la valoración de la mera cualidad estética constitu[ía] una violación al mandato del Código Urbanístico que dispone cada una de las dimensiones y criterios que se deben considerar para definir la catalogación o no de un inmueble”. Agregó que, de acuerdo a expertos en patrimonio, el inmueble tenía un alto valor histórico y urbanístico, lo que no había sido tenido en cuenta a la hora de desestimar su valor patrimonial.

En la misma senda, adujo que, de acuerdo a jurisprudencia de esta Sala, los fundamentos para rechazar la valuación patrimonial de un inmueble no debían invocar conceptos indeterminados, ni hacer uso de discrecionalidad técnica con la ausencia de un desarrollo adecuado y razonable, lo que, a su criterio, sucedió en el presente caso.

A la vez, consideró que era desacertada la postura del *tribunal a quo*, en el sentido de que no fuera obligatoria la publicación del dictamen del CAAP, producido con motivo de un permiso de demolición y registro de obra solicitado por un particular. Sobre este punto, la recurrente puntualizó que, contrariamente a lo sostenido por la demandada y lo sentenciado por el magistrado de grado, en el caso “[n]o nos encontramos frente a una situación de alcance particular sino de alcance colectivo. La decisión de catalogar o desestimar la catalogación de un inmueble en la Ciudad de Buenos Aires constituye una decisión que afecta a derechos colectivos, entre ellos, el derecho a la protección y conservación del patrimonio cultural de la ciudad”. “Por lo tanto, al estar en juego derechos colectivos, la decisión de desestimar la catalogación de un inmueble afecta derechos colectivos ambientales y patrimoniales debe adoptarse a través de un acto administrativo y publicado en el Boletín Oficial a efectos de garantizar el derecho a la información pública, el derecho de defensa del patrimonio de la ciudadanía y al debido proceso administrativo”.

Agregó al respecto, que la falta de transparencia vulneraba el derecho de acceso a la información y al debido proceso administrativo.

Por último, mantuvo que el tribunal había adoptado una postura equivocada al sostener que su parte no había logrado identificar alguna fuente positiva que impusiera expresamente, como recaudo del procedimiento específico aplicable a la cuestión bajo

examen, la implementación de una instancia de participación pública previa a la decisión de la sede administrativa competente.

Sobre este aspecto, destacó que la Constitución de la Ciudad y el Acuerdo de Escazú reconocían la democracia participativa en temas ambientales, y que la omisión de esta participación había impedido una evaluación integral del valor patrimonial del inmueble.

Enfatizó que la participación ciudadana en la toma de decisiones ambientales es uno de los principios arquitectónicos del Derecho Ambiental y de las leyes generales que protegen el ambiente, que el tribunal a quo había desconocido.

IV. En forma preliminar, cabe recordar que —con respecto a las medidas cautelares— la doctrina, la jurisprudencia y la legislación tradicionalmente han exigido como recaudos de admisibilidad la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la no afectación del interés público, sin perjuicio de la complementaria fijación de una contracautela.

En lo que respecta al primero de los requisitos, corresponde señalar que el dictado de las providencias precautorias no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido; aún más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto que supone atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual agota su virtualidad (CSJN, “Albornoz, Evaristo Ignacio c/ Nación Argentina”, sentencia del 20 de diciembre de 1984, Fallos: 306:2060, entre otros precedentes). En efecto, la verosimilitud del derecho solo requiere la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor (conf. esta Sala, *in re* “García Mira, José Francisco c/Consejo de la Magistratura s/impugnación de actos administrativos”, expediente N° 89569/0, sentencia del 3 de marzo de 2004).

El peligro en la demora, por su parte, exige una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que pudieran llegar a producir los hechos que se pretenden evitar, pueden restar eficacia al ulterior reconocimiento del derecho en juego, originado por la sentencia dictada como acto final y extintivo del proceso (CSJN, “Milano, Daniel Roque c/ Estado Nacional - Mrio. de Trabajo y Seguridad Social de la Nación y otro”, sentencia del 11 de julio de 1996, Fallos: 319:1277).

Estos requisitos se encuentran de tal modo relacionados que, a mayor verosimilitud del derecho, es menor la exigencia del peligro del daño; e inversamente cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable, el rigor del *fumus* se debe atemperar (esta Sala, *in re* "Ticketek Argentina SA c/ GCBA", expediente N° 1075, resolución del 17 de julio de 2001, entre muchos otros precedentes).

De acuerdo a lo dispuesto por el art. 179 del CCAyT (t.c. 2024) “[l]as 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 este, aunque lo peticionado coincida con el objeto sustancial de la acción promovida. [...]”.

A su vez, el artículo 191 del CCAyT (t.c. 2024) establece específicamente que las partes pueden solicitar la suspensión de un acto administrativo cuando: 1) su ejecución pudiera causar graves daños al particular, en tanto de la suspensión no derive un grave perjuicio para el interés público; 2) ostentara una ilegalidad manifiesta o su ejecución tuviera como consecuencia mayores perjuicios que su suspensión (arg. incisos 1° y 2°).

De la normativa citada surge, entonces, que —en nuestro ordenamiento procesal— la suspensión de la ejecución o cumplimiento de un hecho, acto o contrato administrativo prevista en el artículo 191 del CCAyT está supeditada a las exigencias genéricas de toda medida cautelar, que son —tal como se ha referido supra— la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora. Asimismo, deberá verificarse al menos uno de los requisitos incluidos en los incisos 1° y 2° del artículo mencionado.

Por su parte, el artículo 179 del CCAyT (t.c. 2024) admite expresamente el dictado de medidas cautelares de contenido positivo, aunque lo peticionado coincida con el objeto sustancial de la acción promovida.

No obstante, los recaudos que hacen a la admisibilidad de esta última clase de medidas, deben ser analizados con mayor prudencia, habida cuenta de que podrían configurar un anticipo de jurisdicción anterior al dictado del fallo final (CSJN, 10/12/1997, “Garré, Alfredo A. c/ Dirección General Impositiva”, LL, 1999-E-940; esta Sala, *in re* “Triay, Roberto Oscar c/ GCBA s/ amparo”, sentencia del 24/11/00).

De allí que se haya afirmado que “la aplicación de medidas cautelares innovativas, dados sus particulares efectos, debe juzgarse con criterio restrictivo y excepcional, determinando la concurrencia fáctica de los presupuestos a observar para

el dictado de toda medida cautelar así como de uno que le es propio: la posibilidad de que se consume un perjuicio irreparable” (Falcón, Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación anotado, concordado y comentado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, t.V, pág. 108, nota 31). Ello, por cuanto la medida cautelar innovativa no persigue mantener el status existente sino, precisamente, alterar ese estado de hecho o de derecho vigente antes de su dictado

Por otra parte, tal como lo ha puntualizado la Corte Suprema de Justicia de la Nación, las medidas precautorias que persiguen la modificación del estado de hecho o de derecho vigente al tiempo de su dictado —esto es, las medidas innovativas— exigen una mayor prudencia en la apreciación de los recaudos que determinan su procedencia (*in re* “Entre Ríos Prov. de c/ Estado Nacional s/ acción declarativa de inconstitucionalidad —incidente de medida cautelar”, exp CSJ 1829/2019-1, sentencia del 01/10/2019, Fallos, 342:1591, entre otros).

V. En este marco, cabe comenzar por dar cuenta —de manera sucinta— de las normas jurídicas que rigen la materia traída a conocimiento del tribunal.

a. Marco constitucional nacional y local.

La Constitución nacional establece, en su artículo 41, que *[t]odos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley*”. En particular, dispone que “[l]as 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, y a la información y educación ambientales”. Además, dispone que “[c]orresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales”.

Por su parte, la Constitución local —en el artículo 26— reconoce que “[e]l ambiente es patrimonio común”; y que “[t]oda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras. Toda actividad que suponga en forma actual o

inminente un daño al ambiente debe cesar. El daño ambiental conlleva prioritariamente la obligación de recomponer [...]”. A su vez, el artículo 27 impone a la Ciudad desarrollar “[...] en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana. Instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueve: [...] 2. La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora. [...]” (el resaltado está agregado). Por su parte, el artículo 29 obliga a definir “[...] un Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el Artículo 81, que constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas”.

A su turno, el artículo 32 “[...] 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”.

En cumplimiento de los derechos reconocidos, la Constitución local pone a cargo de la Legislatura aprobar y modificar “[...] los Códigos de Planeamiento Urbano, Ambiental y de Edificación”; y también, sancionar “[...] a propuesta del Poder Ejecutivo, el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad” (artículo 81, incisos 3 y 4. respectivamente). Ese mismo artículo, en el inciso 8, manda a legislar “[...] en materia de preservación y conservación del patrimonio cultural”. En todos estos casos, la Ley Suprema local requiere el voto de la mayoría absoluta del total de sus miembros.

b. Marco legal

b.1. Conforme los mandatos previstos en los artículos 29 y 81, inciso 4, de la Constitución de la Ciudad, la Legislatura sancionó la Ley N° 2930 (Plan Urbano Ambiental; en adelante, PUA) que constituye la “[...] ley marco a la que debe [...] ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas” (artículo 1°). Su objetivo, conforme el artículo 3°, es “[...] constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como 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, tal que dé respuesta acabada al derecho a la ciudad

para todos sus habitantes”. Entre los lineamientos previstos para lograr una estructura reticular y policéntrica de la Ciudad que consolide el centro actual y a la vez promueva las centralidades barriales y secundarias con relación a la configuración comunal y a la integración con el AMBA, prevé “[i]dentificar y proteger edificios y áreas de valor patrimonial” (artículo 6º, inciso a.8).

En lo que respecta particularmente al patrimonio urbano, el PUA ordena prestar “[...] una especial atención a la variable patrimonial con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, procurando armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de aquellas áreas, paisajes, monumentos, edificios y otros elementos urbanos de relevante valor histórico, estético, simbólico y/o testimonial”.

Para cumplimentar el mencionado propósito, el artículo 11 establece los siguientes lineamientos: “a. Completar, consolidar e incorporar la variable patrimonial a las estrategias y acciones de planeamiento, a través de las siguientes acciones: 1. Reglamentar las Áreas de Protección Histórica consignadas en el Código de Planeamiento Urbano aún no reglamentadas.// 2. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación de las áreas, edificios y otros objetos que restan ser caracterizadas como distritos de protección patrimonial.// 3. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación para los edificios y otros objetos urbanos y paisajísticos que requieren protección, conciliando tal protección con las normas urbanísticas de su entorno.// 4. Establecer mecanismos de protección preventiva para los distritos de preservación patrimonial en trámite, en tanto se tratan los respectivos proyectos.// 5. Elaborar una legislación específica de protección de bienes arqueológicos y paleontológicos que cumplimente los objetivos de la Ley nacional N° 25.743.// 6. Dotar de amplias características participativas a los procesos de decisión y gestión de áreas y objetos patrimoniales.// 7. Diferenciar categorías y procedimientos de protección según su relación con las Propuestas Territoriales e Instrumentales de este Plan urbano Ambiental.// 8. Establecer un sistema de revisión permanente de las áreas y catalogaciones existentes, a fin de ajustar su alcance en términos de aumento o reducción de los inventarios, de acuerdo a nuevas evidencias urbanísticas y ambientales y/o nuevas proposiciones comunitarias”.

b.2. A su turno y en cuanto a esta causa interesa, la Ley N° 6099 (conocida como “Código Urbanístico”), en el Título 9 sobre “Protección Patrimonial e Identidad”, refiere a la “Obligación de Proteger”; y, en ese marco, prevé que “[1]a salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios” (artículo 9.1).

A continuación, el artículo 9.1.1 especifica que las Áreas de Protección Histórica (APH) y las Áreas de Arquitectura Especial (AE) constituyen las Áreas de Protección Patrimonial. Estas últimas “[...] son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, simbólicos y/o ambientales poseen características diferenciales de alto significado patrimonial y por lo tanto merecen tratamiento de protección”. Estos pueden abarcar un área de la ciudad, una parcela, un espacio dentro de una parcela y uno o varios objetos.

Especifica en el artículo 9.1.1.1., que “[1]as Áreas de Protección Histórica son espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, singulares y/o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra diversidad cultural [...]”. Por su parte, el artículo 9.1.1.2. señala que las áreas de Arquitectura Especial son “[...] ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, que son objeto de normas para obra nueva referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno. Son áreas que por el carácter histórico-cultural, tradicional o ambiental que ya poseen son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter [...]”.

Seguidamente, el artículo 9.1.2. regula la “Catalogación” y la define como “[...] el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración. A través de la catalogación se determina la normativa que regula cada edificio catalogado y su nivel de protección”.

Luego, el artículo 9.1.2.1. detalla que “[e]l procedimiento de catalogación se inicia: por el Poder Ejecutivo, de oficio, a petición de parte o del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales; o por el Poder Legislativo”. Esa misma norma, dispone que “[l]a inclusión de edificios en el Catálogo Definitivo se realiza por el Poder Legislativo”; e impone al Poder Ejecutivo llevar “[...] un registro de los edificios con catalogación definitiva y de catalogación preventiva”. Determina que no pueden catalogarse edificios ubicados en vías sujetas a ensanche o apertura y que este procedimiento debe ser reglamentado por el Poder Ejecutivo.

En lo que respecta a la “Catalogación Preventiva”, el artículo 9.1.2.1.1. establece que “[e]l Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo”. Reconoce a favor de los particulares, la posibilidad de “[...] recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos”. Dispone que “[u]na vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo debe remitir el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo” y que, en caso de pérdida del estado parlamentario del proyecto de Ley correspondiente, la catalogación preventiva debe dejarse sin efecto. Establece que “[u]na vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva. Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente”.

En cuanto a los criterios de valoración, el artículo 9.1.2.2. estipula lo siguiente: “*La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:*

Criterio Urbanístico: Refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.

Criterio Histórico - Cultural: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Criterio Singular: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Criterio Ambiental: Conjunto de parámetros que permiten determinar el valor del inmueble dentro del contexto paisajístico en que se inscribe. También se aplica a los inmuebles que contribuyen a la definición de un paisaje cultural urbano.

Los criterios de valoración de un bien deben aparecer en la ficha de catalogación.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área”.

b.3. Es preciso citar, asimismo, la Ley N° 2548. Esta norma instrumentó el procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial, dentro del plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días desde su publicación, para los inmuebles de propiedad pública o privada que: 1) se encontraran incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural en la categoría “Edificios Representativos”; 2) se hallasen comprendidos en el polígono presentado ante la Unesco para ser declarado Paisaje Cultural Mundial y cuyos planos fueron registrados antes del 31 de diciembre de 1941 o, en su defecto, cuyo año de construcción, conforme la documentación catastral, era anterior a esa fecha; y 3) los galardonados con el “Premio Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires” (artículo 2°).

El procedimiento a seguir frente a las solicitudes de demolición y/o intervención en fachadas y/o en espacios de uso común con respecto a los inmuebles citados, obligaba a girar la solicitud a la Dirección General de Interpretación Urbanística, para que presentara la petición al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), quien debía opinar si el bien poseía o no valor patrimonial. En caso afirmativo, la solicitud debía ser rechazada y se iniciaba el proceso de catalogación. En cambio, si el CAAP dictaminaba negativamente respecto del valor patrimonial del bien o si no se expedía dentro del plazo de treinta (30) días, la solicitud seguía el trámite preestablecido y el inmueble quedaba libre de toda restricción.

La Ley N° 2968 prorrogó por otros ciento ochenta (180) días el plazo fijado en la Ley N° 2548. Posteriormente, la Ley N° 3056 lo extendió hasta el 31 de diciembre de 2010. Finalmente, la Ley N° 3680 lo amplió hasta el 31 de diciembre de 2011, con respecto a los inmuebles públicos o privados: 1) incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural en la categoría “Edificios Representativos” y cuyo

valor patrimonial no hubiese sido evaluado al momento de la sanción de esta ley; y 2) emplazados en cualquier parte del territorio de la ciudad cuyos planos fueron registrados antes del 31 de diciembre de 1941 o, en su defecto, cuyo año de construcción, conforme la documentación catastral, era anterior a dicha fecha.

c. Lo dispuesto en el marco de la causa **“ASOCIACION CIVIL BASTA DE DEMOLER Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)”**, Exp. N° 43501/2011-0 a la cual la presente fue declarada conexa en fecha 4 de febrero de 2025 8Actuación N° 80392/2025.

Por otra parte, es del caso traer a colación lo resuelto en la causa de referencia, en la que, ante la inminente culminación del plazo de vigencia de la Ley N° 2548 y sus sucesivas prórrogas, se ordenó al GCBA, entre otras cosas, que se *“4. Abst[uviera] de autorizar demoliciones, reformas, ampliaciones y/o nuevas construcciones (incluyendo el registro de planos) con respecto a la totalidad de los inmuebles de propiedad pública o privada que se enc[ontraran] emplazados dentro del territorio de la ciudad, cuyos planos h[ubieran] sido registrados antes del día 31 de diciembre de 1941 o, en su defecto, cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral [fuer]a anterior a esa fecha, con excepción de aquellos casos en que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales res[olviera] (o h[ubiera] resuelto) de manera expresa e individualizada que el inmueble no rev[estía] valor patrimonial [...]”* (sentencia del 4 de abril de 2023, Actuación N° 658703/2023, confirmada por esta Sala en fecha 24 de mayo de 2024, Actuación N° 1076293/2024).

Según surge de las constancias incorporadas hasta el momento a la causa, fue en cumplimiento de dicha manda, y dado que el inmueble de autos contaba con antecedentes registrales anteriores al mes de diciembre de 1941, que en el trámite de la solicitud de demolición del inmueble, la Dirección General de Interpretación Urbanística habría conferido intervención al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) para que determinase si la propiedad revestía o no valor patrimonial (cfr. Nota N° 2024-41955781-GCABA-DGIUR, del día 5 de noviembre de 2024).

d. El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP)

Por último, vale aclarar que el CAAP fue creado en 1997 mediante la Ordenanza N° 52257 (BOCBA N° 490) “*con el objetivo de que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires contara con un órgano de consulta integrado por especialistas en protección y patrimonio*” (cfr. <https://buenosaires.gob.ar/normativa/consejo-asesor-de-asuntos-patrimoniales>).

El CAAP está integrado por las siguientes instituciones y entidades, referentes en materia urbanística: i) la Dirección General de Interpretación Urbanística de la Subsecretaría de Gestión Urbana, que lo preside, ii) Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de La Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, iii) Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, iv) Secretaría de Cultura de del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, v) Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, vi) Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, vii) Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires- FADU; viii) Sociedad Central de Arquitectos, ix) Comité Argentino del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS Argentina), x) Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP Argentina), xi) Instituto Argentino de Investigación de Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Xi) Consejo del Plan Urbano Ambiental.

Como se refiriera supra, entre sus funciones está la de dictaminar si un inmueble posee o no valor patrimonial, antes de autorizar a su demolición, en aquellos casos en que sus *planos hubieran sido registrados antes del día 31 de diciembre de 1941 o, en su defecto, su año de construcción asentado en la documentación catastral fuera anterior a esa fecha.*

Mediante Resolución N° 430-SECPLAN/12, del 13 de julio de 2012, se instruyó al presidente del CAAP, “a facilitar en soporte digital las copias de las órdenes del día y de sus actas de reuniones a fin de ser publicadas en subdominio que posee la Secretaría de Planeamiento en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”. Ello teniendo en cuenta que “*la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires consagra en su texto el principio de publicidad de la actuación de Gobierno*”, y “*garantiza a la ciudadanía el derecho a comunicarse, requerir, difundir y recibir información libremente*”, considerando lo dispuesto en la Ley N° 104 de Acceso a la Información, y resaltando “*que la adopción e implementación de una política proactiva*

en materia de acceso a la información constituye un avance fundamental hacia un gobierno abierto, cercano al ciudadano, contribuyendo a realizar los ideales de transparencia, participación y colaboración”.

Por su parte, mediante la Disposición N° 2020-1338-GCABA-DGIUR, del 15 de julio de 2020, se estableció un procedimiento para el funcionamiento del CAAP durante la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el anexo de esta disposición se establece las reuniones del organismo se celebrarán por video conferencia con una frecuencia quincenal. Se estipula que *“la Gerencia Operativa Patrimonio Arquitectónico y Urbano (GOPAU) remitirá la documentación de los casos a tratar con una semana de anticipación. La misma contendrá la información técnica y legal de carácter privado necesaria y exclusiva para la evaluación por parte del CAAP”*, y que *“[...] [c]ada institución analizará los casos previamente y fundamentará su posición en la reunión CAAP que se realizará por videoconferencia”*.

Asimismo, en el punto 2.5. se establece que se llevará un registro de la reunión a través de un Secretario de Actas, el que deberá contener como mínimo: *“Instituciones participantes por fecha. - Temario tratado y principales consideraciones. - Voto emitido por cada institución en sesión videoconferencia”*. Por otra parte, se dispone que *“[...]3.1 Por cada caso la GOPAU elevará una NOTA POR COMUNICACIÓN OFICIAL (CCOO) con las consideraciones del CAAP y el resultado de los votos. Se dejará registro de la fecha de reunión. Se enviará via e-mail al CAAP una copia de esa CCOO. 3.2 Cada institución deberá remitir una NOTA FIRMADA POR EL REPRESENTANTE. - El voto/voz es por institución y deberá coincidir con lo emitido en la reunión. - Deberá constar: el tema específico, la fecha de reunión CAAP y el N° de la CCOO remitida por e-mail; y el acuerdo con dicha CCOO o disidencia -según corresponda- y en ese caso deberá expresar las razones para ello.[...] 3.3 La DGIUR emitirá un INFORME con todas las NOTAS DE LAS INSTITUCIONES respaldatorias de la CCOO emitida por GOPAU. Este informe constituirá la Nota CAAP. 3.4 La Nota CAAP se publicará en la página del CAAP [...]”*.

VI. Sentados los recaudos de procedencia de medidas como la peticionada, y el marco jurídico en que se inserta la acción, cabe adentrarse al análisis de los planteos deducidos por la recurrente.

En primer término, al analizar las constancias agregadas a estos autos, se advierte que, tal como lo señala la parte actora, no se ha acompañado acta, ni registro audiovisual ni de ningún tipo, de la reunión por video conferencia que habría celebrado la CAAP el 22 de octubre de 2024. Ello pese a que, como se dijera, la Resolución N° 430SECPLAN/12, del 13 de julio de 2012, instruyó al presidente del CAAP, “*a facilitar en soporte digital las copias de las órdenes del día y de sus actas de reuniones*”, y el punto 2 del procedimiento establecido en la Disposición N° 2020-1338-GCABA-DGIUR, dispone que debe quedar registro en acta de la reunión celebrada.

Ahora bien, más allá de lo reprochable de tal omisión, lo cierto es que, a partir de las restantes constancias de autos, es posible corroborar que la reunión efectivamente se llevó a cabo. Es que sí está agregada a este expediente y subida a la página del CAAP conforme se ordena en el punto 3.3. del procedimiento aprobado por la DI N° 2020-1338-GCABA-DGIUR, la Nota 2024-41955781-GCABA-DGIUR, de fecha 5 de noviembre de 2024, en la que se da cuenta de la celebración de la reunión por videoconferencia el 22 de octubre de 2024, a las 14 horas, de los integrantes del CAAP que asistieron, y de que “*por NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR se expresaron los fundamentos de la evaluación del caso en el marco del Artículo 9.1.2.2 Criterios de Valoración del Código Urbanístico y se recepcionaron las correspondientes notas respaldatorias de la votación del Consejo, por medio de las cuales se recomienda DESESTIMAR la propuesta de catalogación del citado inmueble*”.

No obstante, pese a que en el párrafo final de dicho documento se da a entender que, también se publica la referida NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR en la que se habrían plasmado los fundamentos de la CAAP para desestimar el valor patrimonial del inmueble, lo cierto es que tal documentación respaldatoria tampoco aparece publicada en la página de la CAAP, ni surge de las constancias hasta ahora acompañadas a estos autos que hubiera sido agregada al expediente administrativo por el que tramitara la demolición, tal como lo señala la asociación actora.

Llegado este punto y antes de continuar el análisis, corresponde destacar que la declamada importancia que en la Resolución N° 430–SECPLAN/12 se asigna a la transparencia de los actos de gobierno y al acceso a la información pública por parte de la ciudadanía –en concordancia con el ordenamiento internacional y constitucional– no ha sido en este caso en absoluto honrada, ni respetada en la práctica de la DGIGUR, que

no publicó ni el acta de la reunión de la CAAP, con el desarrollo de las intervenciones efectuadas en su seno por cada uno de sus integrantes, ni la nota en las que debió dejar constancia de los fundamentos del dictamen al que se arribó por mayoría.

Sin perjuicio de ello, toda vez que, en el marco de la presente causa sí fue incorporada al expediente la referida NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR, en donde obran los términos por virtud de los cuales la CAAP rechazó el valor patrimonial del inmueble; corresponde analizar, si, con tal intervención, es posible tener como *prima facie* cumplimentada, la exigencia de que se expida la CAAP en forma expresa previo a autorizar la demolición del inmueble.

Según surge de la NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR, para decidir que el inmueble carecía de valor patrimonial, los miembros de la CAAP, reunidos por video conferencia el 22 de octubre de 2024, habrían procedido a evaluarlo de acuerdo a los parámetros establecidos en el art. 9.1.2.2. del Código Urbanístico y los de zonificación, y fundado su decisión en los siguientes términos: “[l]a zona de emplazamiento de este inmueble (U39) posee normas de edificabilidad específicas tanto de ocupación como de alturas que responden al carácter barrial de baja densidad, reconociendo un singular trazado y disposiciones especiales para el cuidado del espacio público. Al momento del estudio de este sector, que originalmente fue propuesto como APH en base precisamente a la valoración del particular tejido urbano y del valor ambiental que posee, esta pieza no fue propuesta para catalogar dado que no presenta características arquitectónicas relevantes. Si bien es una vivienda unifamiliar que se encuadra en la tipología de “Chalet” de filiaciones pintoresquistas, su resolución morfológica y su tratamiento material y ornamental son de escasas cualidades estéticas. En este sentido, se considera que de realizarse la sustitución por otro edificio, el mismo deberá desarrollarse de conformidad con las normas antedichas a fin de mantener los atributos urbanísticos y ambientales mencionados y no generar efectos disruptivos en el contexto”.

Nótese, por un lado, que se hace referencia a una supuesta evaluación anterior del inmueble, que se habría efectuado en el marco de la valoración como APH, del sector en el que está emplazado. Tal evaluación tampoco fue acompañada a estos autos, ni surge que hubiera sido agregada al expediente administrativo, con lo cual se desconocen los argumentos entonces desarrollados para determinar que la casa no presentaba características arquitectónicas relevantes. Por otra parte, en esta oportunidad, los

miembros del CAAP habrían concluido que “*su resolución morfológica y su tratamiento material y ornamental [eran] de escasas cualidades estéticas*”.

Como es posible observar, de la información que hasta ahora se tiene de lo que ocurrió en la reunión del CAAP, el inmueble no habría sido analizado siguiendo todos los criterios de valoración establecidos en el punto 9.1.2.2. del Código Urbanístico. En particular, llama la atención que, entre las consideraciones vertidas, no se hubiera hecho referencia alguna ni al criterio histórico cultural, ni al ambiental. Ello pese a que, conforme los informes elaborados por la arquitecta Magdalena Eggers y la doctora Isabel Plante, que se acompañan a la demanda, el inmueble debería ser preservado, entre otras razones, por su ubicación y relevancia histórica o cultural.

Bajo esta perspectiva, puede *prima facie* concluirse que, al haber prescindido de analizar el inmueble conforme los criterios de valoración establecidos en la normativa vigente, el dictamen del CAAP desestimando su valor patrimonial, no puede tenerse como válido.

De ello se sigue que, el permiso de demolición se habría otorgado, sin que el CAAP se manifestara de la forma que exige la normativa aplicable.

VII. Lo dicho hasta aquí resulta suficiente como para tener como *prima facie* acreditado el accionar ilegítimo que la parte actora atribuye al Estado local y que considera causante de la afectación de los derechos fundamentales que invoca.

VIII. Respecto del peligro en la demora, se advierte que, de no otorgarse a tutela preventiva solicitada, el objeto de la demanda consistente en que se preserve el valor patrimonial del inmueble y/o se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos, podría verse total o seriamente frustrado. En efecto, en caso de que se verificara que el inmueble ostenta un valor patrimonial que debe ser protegido, de no detenerse en esta instancia cautelar su demolición, su reparación ulterior podría ser, si no imposible, sumamente costosa, generándose entonces una afectación irreversible al patrimonio urbano.

IX. En función de lo hasta aquí expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso planteado, y ordenar al GCBA que suspenda todo permiso de demolición y/o

construcción en el predio sito en la calle *Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001)*, hasta tanto el CAAP se pronuncie de manera expresa y fundada respecto al valor patrimonial del inmueble, considerando particularmente los criterios de valoración histórico cultural y ambiental establecidos en el Código Urbanístico. Tal dictamen, con sus fundamentos, deberá ser elaborado en el plazo máximo de 10 días de notificada esta resolución y acompañado a estos autos. En igual plazo, deberán acompañarse los informes y documentos que eventualmente sirvieran de base al CAAP para su evaluación. En caso en que, en esta oportunidad, la CAAP volviera a hacer referencia a la evaluación efectuada al inmueble en ocasión *“del estudio de este sector, que originalmente fue propuesto como APH en base precisamente a la valoración del particular tejido urbano y del valor ambiental que posee”*, tal como lo hiciera previamente (conforme NO-2024-40291303-GCABA-DGIUR), deberá dentro del mismo plazo, acompañar a estos autos el mencionado informe, identificando los pasajes en los que se habría efectuado la valoración del inmueble de autos.

X. Resta agregar que no se advierte –en el marco de este análisis cautelar– que la tutela preventiva así concedida, pueda vulnerar el interés público.

XI. Por lo demás, los restantes puntos que componen la medida cautelar peticionada, no tendrán favorable acogida.

En lo que respecta al pedido de la Asociación Actora de que la evaluación del inmueble, contemple espacios de participación ciudadana, se advierte que tal planteo lleva ínsito un cuestionamiento al procedimiento a seguir frente a las solicitudes de demolición y/o intervención de fachadas, que fuera establecido en la Ley N° 2548, y ratificado en el marco de la referida causa *“Basta de Demoler”*. Así toda vez que ello no fue expresamente planteado en la demanda, y que su análisis excede el acotado margen de análisis propio de esta etapa del proceso, tal pretensión debe ser rechazada.

Por su parte, en base a las consideraciones de hecho efectuadas *supra* y por el modo en que se resuelve, cabe concluir que no se encuentra configurado el requisito de verosimilitud del derecho, que avalaría dictar una medida ordenando *“[l]a recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble sito en la calle*

Ávalos N° 1780 esq. La Pampa N° 5204 (matrícula catastral (Sección 061, Manzana 178, Parcela 001) y que se adopten las medidas necesarias para evitar su deterioro” (pto. I.B. ‘Medida Cautelar’)”. Ello más allá de que, una medida de tal alcance, por su impacto presupuestario, sería pasible de afectar el interés público.

XII. En virtud del modo en que se resuelve, corresponde que las costas sean soportadas por el GCBA sustancialmente vencido (art. 28 Ley N° 2145 y arts. 64 y 65 CCAYT, t.c. 2022).

XIII. Por último, en referencia al requisito de la contracautela, la caución juratoria prestada en la demanda, resulta suficiente para tener por cumplido el recaudo exigido por la normativa.

Por las consideraciones expuestas, habiendo intervenido el Ministerio Público Fiscal, el tribunal **RESUELVE:** 1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto y revocar la sentencia de grado, 2) Ordenar cautelarmente al GCBA que disponga la suspensión de toda autorización de demolición o permiso de obra en el inmueble de autos, en los términos, hasta tanto la CAAP vuelva a expedirse en los términos y con los alcances establecidos en el considerando IX; 3) Imponer las costas al GCBA sustancialmente vencido (art. 28 Ley N° 2145 y arts. 64 y 65 CCAYT, t.c. 2022).

Se deja constancia de que el Dr. Carlos F. Balbín no suscribe por encontrarse en uso de licencia.

Téngase por cumplido el Registro (cf. art. 11, Resolución CM 42/2017, Anexo I —reemplazado por Resolución CM 19/2019—). Notifíquese a las partes y al Ministerio Público Fiscal mediante por la misma vía.

Firme que se encuentre la presente, devuélvase.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires