



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.mp

I. VISTOS:

1. El 07/11/2023 la **Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad**, representada y patrocinada legalmente por su presidente Jonatan Emanuel Baldiviezo, inició la presente **acción de amparo colectivo** contra el **Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA)** a fin de que: **a) se declare la nulidad e inconstitucionalidad de la disposición n° 833/DGIUR/23**, que aprobó la Factibilidad de Obras en Patrimonio Arquitectónico y Urbano para las obras a desarrollarse en el predio sito en Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75/85 (Sección 041; Manzana 077; Parcelas 012 y 013c) y de todo permiso de obra nueva o modificación otorgado por el GCBA con base en dicha disposición; **b) se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición** en el mismo predio que se estén ejecutando en base a la disposición n° 833/DGIUR/23; y **c) en su caso, se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble.**

Con relación al punto **a)** sostuvo que la disposición es nula en tanto: **i.** autoriza la demolición de más del 86% del edificio de la ex Fábrica Barthel que cuenta con protección patrimonial con nivel estructural, siendo que la demolición aún parcial de un edificio con este nivel de protección patrimonial se encuentra prohibido por los arts. 9.1.3.2.2.1, 9.1.3.2.2.2 y 9.1.3.2.2.3 del Código Urbanístico (en adelante CUr); **ii.** autoriza incrementar el volumen del edificio en más de un 250% violando los grados de intervención 1 y 2 que el CUr dispuso para los inmuebles con protección estructural (art. 9.1.3.2.2. del CUr); **iii.** autoriza construcciones que invaden ilegalmente el centro libre de manzana correspondiente a USAB 2; y **iv.** autoriza la rehabilitación de la totalidad del edificio, cuya intervención

no está permitida en inmuebles catalogados con protección estructural de acuerdo con el art. 9.1.5. del CUR.

En este marco, **solicitó como medida precautelar se ordene al GCBA a suspender los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75/85 (Sección 041; Manzana 077; Parcelas 012a) que se estén ejecutando en base a la disposición n° 833/DGIUR/23.** Aclaró, en este sentido, que **los trabajos de demolición ya iniciaron pudiendo generar un daño patrimonial irreversible.**

Manifestó que el 12/04/2023, en el marco del expediente administrativo n° EX-2022-46327610-GCABA-SSGU, se dictó la **disposición n° 833/DGIUR/23** que aprobó Factibilidad de Obras desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, para las tareas constructivas a desarrollarse en el inmueble referido.

Refirió que el 10/10/2023, fundado en la disposición n° 833/DGIUR/23, se otorgó el **Permiso de Ejecución De Obra Civil** (Permiso de Obra: OBRA MAYOR/Modificación y Ampliación con demolición parcial) a la empresa Jorne S.A –propietaria del predio– bajo el expediente administrativo n° EX-2023-37099501-GCABA-DGROC.

A fin de fundar su pretensión sostuvo que la **ley n° 5117**, sancionada el 24/10/2014, **catalogó con Nivel de Protección Estructural al inmueble** y que en su anexo se establecen los elementos especiales de valor e interés. Dentro de ellos, destacó “[I]a composición volumétrica, el tejado a dos aguas con tejas coloniales, la ornamentación en fachada, las columnas salomónicas que acompañan las aberturas de primer piso, las carpinterías de vidrio repartido, la galería en planta baja que conduce al acceso, la herrería de aberturas y barandas”, “las piezas que conforman el conjunto con los jardines y arboleda, construyendo un contexto de especial calidad ambiental”, “Un pabellón de dos niveles y techo a dos aguas, cierra la perspectiva desde el acceso de la calle Freire y en su frente puede leerse “Año 1925”. Este pabellón se conecta con un cuerpo en forma de “L” donde aún se encuentran las salas de lustre y depósito. El patio da frente a diversas dependencias de servicio presentando así mismo [sic] un acceso secundario desde la calle Freire. Estas piezas se conservan con alto grado de autenticidad”, “el conjunto edilicio se denomina *Fábrica Barthel*, que en el año 1923 se estableció en Freire 3047



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

dedicándose a la fabricación de muebles Sus instalaciones no han experimentado mayores modificaciones y permanecen tal cual fueran concebidas por su titular, don Enrique Barthel. Tanto la fábrica, como los distintos talleres que la integraban, se encuentran en buen estado general de conservación y autenticidad” y “La fábrica Barthel ha quedado definitivamente instalada en la memoria colectiva del barrio y de la Ciudad. Se destaca la conservación no sólo de la estructura física y de la calidad ambiental, sino de algunos valores referenciales en tanto actividad productiva como lo son el mobiliario, archivos y maquinarias”.

Adujo que en virtud de que el inmueble se encuentra catalogado con nivel de protección estructural, la norma remite al título 10.3 del ex Código de Planeamiento Urbano, derogado por el Código Urbanístico que reemplazó dicho título por el título 9: “PROTECCIÓN PATRIMONIAL E IDENTIDAD”. En particular, entendió que se encuentra protegido por los artículos 9.1.3.2.2 y en sus incisos 1, 2 y 3.

Basándose en un dictamen elaborado por la arquitecta Dora Young afirmó que el GCBA no aporta ningún fundamento para desestimar la preservación de los pabellones y que *“hay especies arbóreas en el sector mencionado y forman parte de la parcela protegida, ya que otorgan calidad ambiental al conjunto y a su entorno; su situación sanitaria no justifica el retiro, ya que es posible su recuperación”*. A su vez, refirió que el proyecto rehabilita los edificios en contra del art. 9.1.5 del CUr y que la demolición parcial no es de un pequeño sector sino de la gran mayoría del edificio.

Manifestó que dicho cuerpo normativo prohíbe las modificaciones en el volumen de la edificación para los grados de intervención 1 y 2 y la ocupación de los patios y que de la documental anexada a la disposición n° 833/DGIUR/23 se

observa palmariamente un incremento exorbitante de la capacidad volumétrica. De tal modo, concluyó que se observa la transformación radical del inmueble de la ex Fábrica Barthel debido al incremento de volumen edilicio en toda la parcela y la demolición de más del 86% de la construcción existente.

Por otro lado, indicó que el proyecto de obra nueva aprobado también ocupa el Centro Libre de Manzana contradiciendo al art. 6.2.5 del CUr que determina la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2). Especificó que el proyecto *“demuele ilegalmente gran parte del edificio que se encuentra dentro del Centro Libre de Manzana. Una vez demolidos estos edificios el Código Urbanístico prohíbe la construcción nuevamente en la parte de la parcela que se encuentra dentro del Centro Libre de Manzana”*, sin embargo, prevé la construcción de *“5 pisos sobre los sectores demolidos dentro del Centro Libre de Manzana”*.

En definitiva, sintetizó las irregularidades alegadas del siguiente modo:

“• Demolición no permitida de volúmenes catalogados con protección patrimonial con nivel estructural.

• Se plantea una rehabilitación, intervención no permitida en inmuebles catalogados con protección estructural como el que se analiza.

• Alturas proyectadas que superan ampliamente a las de las construcciones existentes y protegidas, incrementando el volumen del edificio violando los grados de intervención 1 y 2 que el Código Urbanístico dispuso para los inmuebles con protección estructural.

• Construcciones proyectadas que invaden el centro libre de manzana 42 correspondiente a USAB 2.

• Se proyecta el retiro injustificado de especies arbóreas que forman parte del paisaje y del entorno que hacen a la protección patrimonial y a la calidad ambiental de EL INMUEBLE”.

Por otra parte, alegó que el GCBA se encuentra obligado a proteger el Patrimonio Cultural de la Ciudad y que al autorizar la construcción del nuevo edificio en el predio de la ex Fábrica Barthel está violando los parámetros urbanísticos establecidos para los edificios con protección estructural y constituye una clara violación al deber de proteger el Patrimonio cultural. Entendió que ello refleja al mismo tiempo una violación al derecho a un ambiente sano y equilibrado,



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

dado que *“este incluye además de la preservación de los recursos naturales y no renovables, la obligación de preservar el patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico en todas sus formas y manifestaciones”*.

Por último, hizo reserva del caso federal, ofreció prueba y solicitó se hiciera lugar a la demanda con imposición de costas a la contraria.

2. Recibidos los autos en este Tribunal, luego de que el Juzgado en lo CATyRC n° 14 desestimara allí la radicación, el 08/11/2023 se confirió vista al **Ministerio Público Fiscal**, en los términos de los artículos 11 inciso a) y 12 inciso b) de la ley 2145.

3. El 09/11/2023 el Ministerio Público Fiscal emitió su opinión.

En primer lugar, dictaminó que *“i) se encuentran individualizados los bienes colectivos cuya tutela se persigue, y ii) la pretensión estaría focalizada en la incidencia colectiva de los derechos que se pretenden defender”* y que *“correspondería reconocerle legitimación a la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad a fin de promover el reclamo bajo análisis”*.

En segundo término, entendió que *“la presente acción de amparo colectivo resultaría admisible”* y que *“deberá también establecerse el procedimiento para garantizar la adecuada notificación de todas aquellas personas que pudieran tener un interés en el resultado del litigio, de manera de asegurarles la alternativa de comparecer en el proceso como parte o contraparte”*.

Como tercera cuestión, sostuvo que *“en cuanto a la medida cautelar pretendida, considero que el tenor del planteo ameritaría que, de modo previo a su abordaje, el tribunal disponga el traslado previsto en el segundo párrafo del artículo 16 de la ley 2145 a los fines de que el Gobierno de la Ciudad se expida en torno a la inconveniencia de su dictado”*.

Y, por último, estimó que *“a los fines de contar con mayores constancias, el tribunal podría considerar requerir a la demandada, como medida para mejor proveer (...) la remisión de las actuaciones administrativas vinculadas a la factibilidad aquí cuestionada y toda otra documentación que se considere relevante”* y, al mismo tiempo, *“podría disponerse la suspensión de la obra a través del dictado de una medida precautelar hasta tanto la medida cautelar sea resuelta”*.

4. Luego, el 09/11/2023, se ordenó precauteladamente *“LA INMEDIATA CLAUSURA Y SUSPENSION DE LA OBRA (trabajos constructivos y/o de demolición) del inmueble sito en Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75/85 de esta Ciudad”*. A la par, se dispuso una constatación en el inmueble e *“INTIMAR al GCBA a que en el término de cinco (5) días, remita los antecedentes administrativos de la disposición N° 833/DGIUR/23 y el expediente administrativo n° EX-2023-37099501-GCABA-DGROC y de todas aquellas actuaciones vinculadas con las obras del inmueble sito en Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75/85”*.

5. Conferido el traslado de la cautelar, el GCBA lo contestó el 24/11/2023 y adujo que la medida precautoria solicitada “reviste identidad de objeto con la acción principal” en tanto como fondo pretende obtener “exactamente lo mismo que persigue mediante el dictado de la medida cautelar en traslado, impedir el desarrollo de un emprendimiento edilicio”.

En relación con ello sostuvo que de tener acogida favorable la medida cautelar solicitada se *“estaría adelantando criterio respecto de la acción principal”* agregando que, a su entender, *“resulta palmaria la evidente duplicidad entre el objeto de la acción principal y la medida cautelar”*.

Luego, sostuvo que la medida pretendida carece de los presupuestos exigidos para su dictado y que la disposición n° 833/DGIUR/23 carece de ilegalidad alguna.

Seguido a ello describió el procedimiento administrativo llevado adelante en relación a la autorización de la obra constructiva cuestionada.

Posteriormente puntualizó que mediante el anexo de la ley 5117 se define la forma de ocupación del espacio del inmueble protegiendo *“estructuralmente los edificios que no aumentan volumen y otros elementos de la parcela, pero no toda la parcela”* y que las modificaciones proyectadas por la



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

compañía constructora que presentó el proyecto de obra *“no alteran la forma de articulación y ocupación del espacio, conservándose la pisada original del conjunto”*. Agregó que la citada norma no prevé la protección de pabellones que se sustituirán por la obra nueva como argumentó la actora, sino que brinda el marco de *“protección genérica estructural y particularmente la de la Ficha de Catalogación anexa a la Ley”*. Sobre ello razonó que *“[e]l CUr no posee una regulación específica para el tratamiento de jardines y espacios parquizados dentro de predios privados”*.

Finalmente concluyó que la disposición atacada fue formulada de manera legítima y conforme a la normativa vigente en la materia.

6. El 01/12/2023 se presentó la firma Jorne S.A. y solicitó el levantamiento de la medida precauteladora dictada el 09/11/2023.

Sostuvo que la vía escogida no resulta idónea y que la actora se arroga facultades interpretativas y de control de cumplimiento del Código Urbanístico sin encontrarse legitimada para ello como tampoco para impugnar la disposición n° 833/DGIUR/23.

Relató que con anterioridad a adquirir el inmueble objeto de autos solicitó la intervención de los organismos pertinentes del GCBA a fin de que se expidieran sobre la factibilidad de la obra proyectada y es luego del dictado de la disposición n° 1880/SSGU/22 de prefactibilidad de obras que adquirió los inmuebles rotulados como parcelas 13c y 12.

Adujo que la finalidad de esta adquisición tiene su razón de ser en la refuncionalización del edificio hacia un destino de vivienda previendo de manera complementaria la construcción de obra nueva en parte del terreno de la parcela 13c como también en la parcela 12.

A ello agregó que el predio se encuentra emplazado en una USAB2 conforme las disposiciones del CUr rodeada de edificación no protegida por lo que la ex Fábrica “*Barthel*” (parcela 013c) resulta ser un edificio catalogado fuera de un área de las denominadas APH por lo que las normas aplicables a este tipo de inmuebles resulta aplicable solo a una parte de los edificios que componen la parcela 013c y no a la totalidad del predio.

Tras efectuar un repaso del articulado del CUr concluyó que al dictar la disposición n° 833/DGIUR/23 la Dirección interviniente efectuó un análisis integrador de la normativa que avaló la obra proyectada.

Luego describió que, según su entender, el predio se encontraba sin uso y presentaba deterioro tanto en su interior como en su exterior y que podría ser integrado en un proyecto de refuncionalización y puesta en valor sin que ello afecte la construcción patrimonial preexistente. A la par de ello remarcó que la parcela 12 integrada al proyecto carece de protección.

Seguido a ello efectuó un recuento de los pasos seguidos ante la Administración señalando que se realizaron todos los trámites previstos en la normativa vigente tanto para la construcción de la obra proyectada como para su comercialización.

Alegó que el proyecto revitalizaría el barrio y que ello no genera daño irreparable alguno respecto de la actora y que, por el contrario, la suspensión de la obra le impide el desarrollo del proyecto y conlleva mayores costos.

A su turno impugnó el informe efectuado por la arquitecta Dora Young (incorporado en la demanda) entendiéndolo que la interpretación que efectuó de la normativa y su aplicación al caso en concreto lo fue de manera sesgada.

7. Conferido el traslado correspondiente la actora lo contestó el 12/12/2023 y refirió que la parcela 012 se trata de un sector “*muy pequeño*” del predio.

Seguido a ello, precisó la firma Jorne S.A. reconoció que la parcela 013c goza de protección patrimonial estructural por conducto de la ley 5117. Sin embargo, contrariamente a lo argumentado por la sociedad constructora, entiende que la referida ley no distinguió entre los distintos sectores que componen al inmueble.



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

Además, efectuó una descripción de las normas referentes a la USAB2 y a la protección de edificios catalogados contempladas en el Código Urbanístico y razonó que deben ser interpretadas de manera cohesiva con la ley 5117.

Finalmente concluyó que la empresa Jorne S.A. no ha logrado demostrar que el proyecto de obra en cuestión respete la protección patrimonial estructural con que cuenta la totalidad del edificio de la ex Fábrica “Barthel”.

8. Conferida la correspondiente vista, la Unidad Especializada en Litigios Complejos del Ministerio Público Fiscal emitió su dictamen el 19/12/2023.

Tras describir el marco fáctico de las presentes argumentó que “*no se encontraría acreditado que las modificaciones y trabajos a realizarse en los edificios con valor patrimonial que se emplazan en el predio en cuestión constituyan obras que no se encuentren previstas en los grados de intervención permitidos de acuerdo con su nivel de protección estructural y que, en definitiva, configuren una efectiva afectación al patrimonio histórico y urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires*”. Y que “*los volúmenes que se pretenden demoler a fin de ejecutar tareas constructivas parecieran encontrarse altamente deteriorados y ser estructuras fabriles sin valor cultural, ni arquitectónico*”.

En virtud de ello, concluyó que “*no se encuentra configurado el requisito de verosimilitud del derecho*” por lo que entendió que “*correspondería disponer el levantamiento de la medida precautelal decretada y rechazar la medida cautelar pretendida*”.

Y CONSIDERANDO:

A. Plataforma normativa

Expuestos los antecedentes de la causa, corresponde reseñar breve y someramente la normativa relacionada con la cuestión aquí debatida, para luego analizar la procedencia de la medida cautelar solicitada.

1. En el ámbito internacional, en lo que respecta a la protección del patrimonio cultural, la **Convención para la Protección Mundial Cultural y Natural** postula que los estados parte deberán identificar, proteger y conservar, entre otras obligaciones, el patrimonio cultural dentro de su territorio (artículo 4°).

2. El **artículo 41** de la **Constitución Nacional** establece, en lo que aquí interesa, que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano y que las autoridades proveerán a la protección de este derecho y a la **preservación del patrimonio natural y cultural**.

En igual sentido el **artículo 75, inc. 19** postula que resulta potestad del Congreso de la Nación dictar las leyes que estime corresponder en pos de **preservar y proteger la pluralidad cultural como así también los espacios culturales**.

Por su parte, la **Constitución local** en su **artículo 27** establece que la Ciudad desarrolla en forma indelegable la 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; e instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que **promueve la preservación y restauración del patrimonio urbanístico y arquitectónico**.

Además, el **artículo 32** prescribe que la Ciudad **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.

Luego, dentro de las atribuciones de la **Legislatura**, la carta local establece que corresponde a aquélla –con el voto de la mayoría absoluta del total de sus miembros– **aprobar y modificar el Código de Planeamiento Urbano (inciso 3 del artículo 81) y legislar en materia de preservación y conservación del patrimonio cultural (inciso 8 del artículo 81)**.

3. Tras la reforma de la Constitución Nacional y a efectos de instrumentar las políticas de protección ambiental fomentadas en el artículo 41 se



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

sancionó la **ley 25.675 de Política Ambiental Nacional**¹ mediante la cual se enmarca el modo de asegurar “*la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas*” como también la prevención de los efectos nocivos o peligrosos que generen sobre el ambiente (artículo 2).

La norma dispone una serie de principios rectores de la política de preservación ambiental entre los cuales se destacan el “[p]rincipio de congruencia: *La legislación provincial y municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga*” y el “[p]rincipio precautorio: *Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente*” (artículo 4).

4. En el ámbito local la **ley de Patrimonio Cultural de la Ciudad n° 1.227**² conforma el régimen para la “*investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA). Las leyes específicas que sancione la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, referidas a esta materia, deberán ajustarse a esta Ley. Exceptúase de la misma al Instituto Espacio para la Memoria creado por Ley N° 961 quedando sujeto a convenio la cooperación o intercambio que en cada caso estimaren corresponder*” (artículo 1).

¹ Sancionada el 06/11/2002 y publicada el 28/11/2002 en el B.O. n° 30.036 1ª Sección.

² Sancionada el 04/12/2003 y publicada el 05/01/2004 en el BOCABA n° 1850.

La norma define al **patrimonio cultural** local como *“el conjunto de bienes muebles e inmuebles, ubicados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles e intangibles, materiales y simbólicos, y que por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes”* (artículo 2).

Además, **considera incluidos en el patrimonio cultural** a todos aquellos bienes declarados o que declare la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos -conforme las disposiciones de la ley nacional n° 12.665-, **los que declare la Legislatura**, y todos aquellos bienes culturales registrados en organismos del Gobierno de la Ciudad (artículo 9, inc. a, segundo párrafo). Estos bienes *“no podrán ser enajenados, transferidos, modificados o destruidos en todo o en parte sin la previa intervención de la Secretaría de Cultura, salvo que dichas facultades, en los casos que correspondan deban ser ejercidos por la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos o por la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires”* (artículo 13).

Mediante la **ley n° 2.548** ³ se instauró el **Procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial (PEPP) para ciertos inmuebles**, entre los cuales se encontraban: a) los incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la categoría Edificios Representativos, conforme Anexo I, y cuyo valor patrimonial no hubiera sido evaluado al momento de la publicación de la ley; y b) **aquellos que se encontrasen emplazados en cualquier parte del territorio de la Ciudad, cuyos planos hayan sido registrados antes del 31/12/1941 o, en su defecto, cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente sea anterior a dicha fecha** (incisos a y b del artículo 2 conforme texto ordenado por ley n° 3680).

Este procedimiento especial de protección patrimonial debía aplicarse a los inmuebles que requiriesen Permisos de Obra o Aviso de Obra, de acuerdo a lo reglado en los artículos 2.1.1.1 y 2.1.1.2 respectivamente del Código de Edificación,

³ Sancionada el 29/11/2007 y publicada el 14/12/2007 en el BOCABA n° 2832. Esta ley fue modificada sucesivamente por las leyes n° 2968, 3056 y 3680.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

en los ítems limpiar o pintar fachadas; ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares; cambiar el material de cubierta de techos; instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en la vía pública (artículo 3 texto ordenado por ley n° 3056).

Así, **toda solicitud de obra debía cumplir con el siguiente procedimiento:** a) ser girada a la Dirección General de Interpretación Urbanística (en adelante DGIUR) en un plazo no mayor a 48 horas; b) aquella debía presentar la solicitud ante el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales en la primera reunión posterior a la recepción de la misma; c) **el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales debía expedirse y resolver si el inmueble al que refiere la solicitud poseía o no valor patrimonial;** d) si el CAAP resolvía que el inmueble poseía valor patrimonial debía denegarse la solicitud y darse inicio al proceso de catalogación, según lo prescripto en la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano; e) si el CAAP resolvía que el inmueble carecía de valor patrimonial, la solicitud debía seguir el trámite preestablecido y el inmueble quedaba liberado de toda restricción; f) si el CAAP no se expedía en el plazo de 45 días corridos contados a partir del ingreso de la solicitud en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, el inmueble quedaba liberado de toda restricción; y g) la DGIUR debía informar a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro sobre lo resuelto por el CAAP (artículo 4 texto conforme ley n° 3056).

La ley n° 2.548 originalmente había previsto un plazo de vigencia de 365 días para este procedimiento especial de protección patrimonial. Si bien la ley n° 2968 ⁴ lo prorrogó por 180 días, esta última fue derogada por la ley n° 3056 ⁵.

⁴ Sancionada el 04/12/2008 y publicada el 22/01/2009 en el BOCABA n° 3101.

⁵ Sancionada el 23/04/2009 y publicada el 26/05/2009 en el BOCABA n° 3181.

Finalmente la ley n° 3680 ⁶ dispuso que la vigencia del PEPP feneciera el 31/12/2011.

Sin perjuicio de ello, el 23/11/2011 en el marco de los autos caratulados “*Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)*” –expediente n° 43.501/2011-0, en trámite ante el Juzgado CAyT n° 10, Secretaría n° 19– por **decisión judicial se ordenó cautelarmente al GCBA suspender el otorgamiento de autorizaciones o permisos de demolición, reformas, ampliaciones y/o cualquier construcción nueva** (incluyendo registros de planos) **respecto a la totalidad de los inmuebles de propiedad pública o privada que se encuentren emplazados dentro del territorio de la Ciudad, cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1941**, o en su defecto, cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente sea anterior a dicha fecha; así como de aquellos que se encuentren incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, en la categoría “Edificios Representativos”, cuyo valor patrimonial, no haya sido evaluado. Ello, **con excepción de aquellos casos en los que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) resuelva en forma expresa e individualizada que el inmueble del que se trate no tiene valor patrimonial.**

Tras una serie de contingencias procesales el 04/04/2023 se dictó **sentencia definitiva** ordenando al GCBA **completar el catálogo definitivo con el relevamiento de la totalidad de los inmuebles que posean las características precitadas como también proteger de forma adecuada y oportuna aquellos inmuebles que presenten valor patrimonial de acuerdo al resultado de su evaluación absteniéndose de autorizar demoliciones, reformas, ampliaciones y/o nuevas construcciones.** En este contexto cabe remarcar que la medida cautelar dictada en aquellos actuados aún se encuentra firme en tanto la apelación interpuesta por el GCBA respecto de la sentencia definitiva está tramitando por ante la Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero.

5. A su turno, el art. 1 de la ley n° 5117, sancionada el 24/10/2014 dispone “*Catalógase con Nivel de Protección "Estructural" en los términos del Artículo 10.3.3, correspondiente al Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano, al inmueble sito en la calle Cap. Gral. Ramón Freire N°*

⁶ Sancionada el 13/12/2010 y publicada el 28/02/2011 en el BOCABA n° 3615.



**JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3**

**ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO**

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

3035/3055/3065/3075, Nomenclatura Catastral: Sección 041, Manzana 077, Parcela 013c, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (artículo 1) en cuyo anexo obra la Ficha de Catalogación n° 041-077-013c.

En dicho anexo se precisan los distintos aspectos del predio que hacen a su relevante valor e interés patrimonial y cultural y que justifican la protección estructural con que fue catalogado el inmueble en cuestión.

Entre ellos enfatizó respecto de su valor en cuanto a su carácter urbanístico-ambiental, artístico-arquitectónico, histórico-testimonial y simbólico en tanto “[I]a composición volumétrica, el tejado a dos aguas con tejas coloniales, la ornamentación en fachada, las columnas salomónicas que acompañan las aberturas de primer piso, las carpinterías de vidrio repartido, la galería en planta baja que conduce al acceso, la herrería de aberturas y barandas”, “las piezas que conforman el conjunto con los jardines y arboleda, construyendo un contexto de especial calidad ambiental”, “Un pabellón de dos niveles y techo a dos aguas, cierra la perspectiva desde el acceso de la calle Freire y en su frente puede leerse “Año 1925”. Este pabellón se conecta con un cuerpo en forma de “L” donde aún se encuentran las salas de lustre y depósito. El patio da frente a diversas dependencias de servicio presentando así mismo [sic] un un acceso secundario desde la calle Freire. Estas piezas se conservan con alto grado de autenticidad”, “el conjunto edilicio se denomina Fábrica Barthel, que en el año 1923 se estableció en Freire 3047 dedicándose a la fabricación de muebles Sus instalaciones no han experimentado mayores modificaciones y permanecen tal cual fueran concebidas por su titular, don Enrique Barthel. Tanto la fábrica, como los distintos talleres que la integraban, se encuentran en buen estado general de conservación y autenticidad” y “La fábrica Barthel ha quedado definitivamente instalada en la memoria colectiva

del barrio y de la Ciudad. Se destaca la conservación no sólo de la estructura física y de la calidad ambiental, sino de algunos valores referenciales en tanto actividad productiva como lo son el mobiliario, archivos y maquinarias”.

6. Si bien es cierto que la referida ley n° 5117 remite a la protección dispuesta en el capítulo 10 del Código de Planeamiento Urbano lo cierto es que aquel fue reemplazado por el nuevo Código Urbanístico de la CABA⁷. De tal modo, corresponde abordar sus previsiones.

El art. 1.1.2 establece que su objeto es ordenar el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

En su título 6to contiene las **Normas de Edificabilidad**. Su artículo 6.1. clasifica las Unidades de Edificabilidad contemplando las **Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)** definiéndolas como *“las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales y se divide en U.S.A.B. 1 y 2”* cuya edificabilidad máxima de estas unidades *“se corresponde con una Altura Máxima de once metros con sesenta centímetros (11,60m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras”* (artículo 6.2.5.)

A su turno el artículo 6.6. dispone la totalidad de la superficie que podrá autorizar el Consejo con fines de construcción de subsuelo con destino para estacionamiento como también los sistemas de mitigación a saber *“b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación; b2) Sistemas de Drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación”*.

Asimismo, en virtud de la cuestión traída a mi conocimiento, adquiere relevancia el título 9 relativo a la **Protección Patrimonial e Identidad**. Su artículo 9.1 establece la obligación de proteger, salvaguardar y poner en valor los lugares y

⁷ Texto consolidado del Código Urbanístico según Ley N° 6.588.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental y ordenar las conductas de todos los habitantes en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Asimismo, aclara que *“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”*.

A fin de determinar la normativa que regula cada edificio catalogado y su nivel de protección el art. 9.1.2 establece el sistema de catalogación a partir de criterios de valoración.

En este marco, el **art. 9.1.3.2.2. de Protección Especial Edilicia** determina para el caso de la **protección estructural**: *“se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad”* y que se protege *“el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen”* (destacado agregado).

Siguiendo el criterio de la catalogación, el art. 9.1.3.2.2.1 establece los criterios generales de intervención en edificios catalogados y, seguidamente, el 9.1.3.2.2.2 determina distintos grados de intervención, dependiendo el nivel de protección de cada inmueble. Con relación a los edificios con **protección estructural** dispone que *“pueden ser objeto de los grados de intervención 1 y 2 y obras no preferentes del grado de intervención 3”*.

A saber: “a) *Grado de intervención 1: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.* b) *Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos.* c) *Grado de intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas.* d) *Grado de intervención 4: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación y/o reforma del espacio interior, y del volumen del edificio”.*

Respecto a la demolición de los edificios catalogados estipula que “[s]e *prohíbe cualquier demolición total o parcial de edificios con catalogación preventiva o definitiva que no se ajuste a lo regulado por los artículos 9.1.3.2.2.1 y 9.1.3.2.2.2 del presente Código. Quienes demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes del Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste debe ser verificado por el Organismo Competente en materia de Auxilio y Emergencias quien debe evaluar el peligro y determinar la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma previa al Organismo Competente en materia de Protección Patrimonial, quien debe intervenir en todos los casos, salvo si se tratase de extrema urgencia o gravedad que impida su participación”.*

B. Elementos probatorios

Sentada la normativa aplicable al *sub lite*, resulta necesario poner de resalto, en este estado embrionario del proceso, las circunstancias acreditadas mediante la prueba aportada.

1. Documentación aportada por la parte actora:

En primer lugar corresponde evaluar la documentación aportada por la Asociación actora:



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

a) Luce agregada una **junta de firmas** de manera ológrafa y mediante la plataforma Change⁸ de la que se percibe la conexión existente entre los vecinos del barrio y el inmueble siendo aquél un punto de referencia y de destaque para sus habitantes.

En efecto, de allí se consigna que **la demolición de la ex “Fabrica Barthel” implica una grave afectación a los vecinos y visitantes del barrio de Coghlan** por la pérdida ocasionada en lo que hace a su *“área ambiental y patrimonial, compuesta de amplios jardines y arboleda añosa que otorgan al barrio la tranquilidad y calidad en su entorno”*.

b) Luego obra un **dictamen elaborado por la arquitecta Dora Young (CPAU 10846)** en el que **indicó que mediante la ley 5117 la parcela 13c, manzana 077, sección 041, circ 016 goza de protección estructural**. A ello agregó que sus propietarios resultan ser los mismos que los de la parcela 12 lindera y que ambas se encuentran englobadas en la parcela 12a.

Seguidamente reseñó diversos artículos periodísticos que hacen al valor cultural con que se destaca a la ex Fábrica Barthel y su importancia dentro de la comunidad alemana.

Luego de ello, analizó el proyecto de obra y cotejó las distintas intervenciones a realizarse en la obra con la protección brindada al inmueble por la ley 5117 y el Código Urbanístico. Destacó que *“los pabellones mencionados poseen valor arquitectónico, y no hay fundamentos para desestimar su preservación [y que]*

⁸https://www.change.org/p/evitemos-la-destrucci%C3%B3n-de-la-ex-muebleria-barthel-declarada-area-de-proteccion-historica?recruiter=1317874605&recruited_by_id=0a607ea0-61f2-11ee-8c17-d7fcec79f9f4&utm_source=share_petition&utm_campaign=petition_dashboard_share_modal&utm_medium=copylink (consultado el 19/12/2023).

no son de aplicación las normas de edificabilidad mencionadas [por la empresa constructora]”.

Con relación a las especies arbóreas que se encuentran en el lugar entendió que *“su situación sanitaria no justifica el retiro, ya que es posible su recuperación”*.



Imagen obtenida de la pág. 5 del informe elaborado por la Arq. Young adjunto a la demanda.

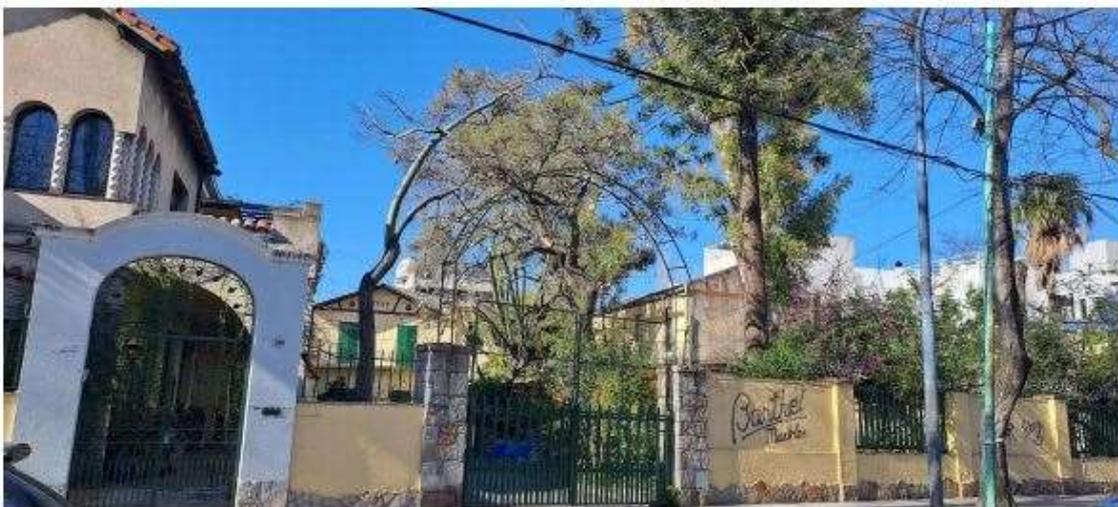


Imagen obtenida de la pág. 15 del informe elaborado por la Arq. Young adjunto a la demanda.

Luego, resaltó que la firma constructora prevé *“rehabilitar los dos edificios con valor patrimonial refuncionalizándolos para incorporarlos a la nueva propuesta”* y refutó esta cuestión por comprender que de acuerdo a lo reglado por el artículo 9.1.5 del CUr no se admite su rehabilitación.

Asimismo, enfatizó que **los grados de intervención que se autorizan en el inmueble que posee el nivel de catalogación estructural “no permiten la**



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

sustitución –por demolición- de volúmenes; no hay fundamentos para afirmar que ‘carecen de valor patrimonial y no resultan recuperables’” entendiendo que “se verifica que los volúmenes a demoler superan todos los parámetros establecidos en la normativa”.

Razonó que “[n]o se respeta el criterio de intervención que establece un espacio de amortiguación para los volúmenes proyectados en parcelas linderas, en este caso la parcela 12a” y que **la superficie que se proyectó no demoler implica la falta de contemplación de la normativa de catalogación que “protege la parcela con todas sus construcciones”.**

En definitiva, concluyó que “el proyecto analizado no se ajusta a la normativa de catalogación y protección patrimonial”.

c) Seguido a ello la asociación actora acompañó una copia del **folleto publicitario de la obra denominada “La Vecindad – Freire”**. Allí la firma comercializadora de las unidades funcionales describe al barrio de Coghlan como un lugar de baja densidad poblacional, con calles arboladas y un “*valioso patrimonio histórico y cultural*”.

2. Información recabada en el marco de la constatación efectuada el 09/11/2023.

De los archivos multimedia obtenidos en la constatación dispuesta el 09/11/2023 se verifica que –hasta ese momento– se habían efectuado tareas iniciales de obra como ser el retiro de chapas de los techos de los galpones y la limpieza de algunos de los sectores de los distintos edificios que hacen a la vivienda⁹.

3. Documentación aportada por el GCBA:

⁹ Link de acceso a los archivos multimedia obtenidos en el marco de la constatación a través del sistema de gestión de archivos <https://drive.juscaba.gob.ar/s/bBd8KJqHN9AiCnq>.

3.1. El GCBA acompañó los antecedentes administrativos relacionados con el inmueble objeto de la presente acción. A saber:

a) **Expediente EX-2022-26556301-GCABA-SSGU:** allí la firma Jorne S.A. solicitó que se efectuase el visado correspondiente a la **prefactibilidad de las obras proyectadas** en el predio de la unificación de las parcelas 012 y 013c.

Se observa el **dictamen emitido por la Dirección General de Interpretación Urbanística –IF-2022-30142749-GCABA-DGIUR–** en el cual se efectuó la solicitud de visado de prefactibilidad de obra para los inmuebles identificados como parcelas 044-077-013c y 044-077-012. Allí se informó el destino residencial que tendría el proyecto y la raigambre histórica del inmueble conocido como *“Fábrica Barthel”*. Se describió la composición del inmueble y la distribución de las distintas edificaciones que lo componen y se propusieron las distintas obras para la conservación de algunos de los espacios como también las eventuales reformas que podrían autorizarse de conformidad con la normativa que se consideró aplicable al caso en concreto.

En efecto se propuso por un lado *“la rehabilitación de las construcciones con identidad patrimonial y el jardín central, conservando la arboleda y la distribución tipológica original”* mientras que con relación a los *“pabellones que no poseen valor arquitectónico, se propone reemplazarlos por nuevas construcciones dentro de la altura máxima y plano límite admitidos para la USAB 2 (+11,60m y +14,60m respectivamente), conservando la ubicación de las pisadas originales para mantener la composición de los volúmenes entorno al patio”* y, finalmente, *“la construcción de dos nuevos volúmenes sobre L.O, en un sector del jardín sin especies arbóreas”*.

De tal modo, concluyó que *“desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, no existirían inconvenientes en acceder al visado de prefactibilidad de las obras propuestas”* y que *“se deberá mantener el espacio central parquizado, equiparando la superficie de Centro Libre de Manzana que se encuentra ocupado, en pos de preservar el espacio verde existente”*. Por último, recomendó *“la conservación del parapeto con rejas de madera sobre L.O así como la cartelería de letras sueltas con la designación original del conjunto: ‘Barthel Muebles’”*.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

En virtud de ello, se dictó **la disposición n° 1880/SSGU/22** que en su artículo 1° reza “[c]onsiderase *prefactible, desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, las Obras descriptas en IF-2022-26556078-GCABA-SSGU (Axonometrías del proyecto inserto en la manzana de implantación); IF-2022-26555813-GCABASSGU (Descripción de los volúmenes que forman parte del conjunto), e IF-2022-26555779-GCABASSGU (Memoria descriptiva) para para los inmuebles sito en las calles Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75 (Sección 041, Manzana 077, Parcela 013c) y Capitán General Ramón Freire 3085 (Sección 041, Manzana 077, Parcela 012), dejandose establecido para la obtención del visado de factibilidad, que resulta previo al registro de obras ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro, se deberá presentar una ‘Consulta Obligatoria para Inmuebles Catalogados o en APH’*”.

b) Expediente EX-2022-46327610-GCABA-SSGU: tramitó el análisis de **Factibilidad de Obras en Patrimonio Arquitectónico y Urbano**. Allí se verifican el tipo de catalogación que tienen las parcelas que hacen a la totalidad del inmueble (Nivel de Protección Estructural en el caso de la parcela 013c y en el caso de la parcela 012 la falta de catalogación) y la determinación del área de emplazamiento (estipulada como USAB2). A su vez, se analizó el proyecto presentado.

En tales actuaciones administrativas, luce agregado el **IF-2023-07599097-GCABA-DGIUR** emitido por la **Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano** donde se efectuó la valoración de la parcela 013c, la cual goza de protección estructural y se hizo referencia a que la misma fue construida en 1923 siendo su destino la fábrica de mobiliario “*Barthel*”.

Tras efectuar una reseña histórica de la constitución de la mueblería se describió la composición del predio remarcándose que “[e]ntre los diversos cuerpos y pabellones que conforman la parcela, se destaca el volumen de acceso, que se encuentra retirado de L.O. y contiene una vivienda en planta alta, la cual conserva un alto grado de autenticidad”.

Como elementos de especial valor se destacó la composición volumétrica, el tejado a dos aguas con tejas coloniales, la ornamentación en fachada, las columnas salomónicas que acompañan las aberturas de primer piso, las carpinterías de vidrio repartido, la galería en planta baja que conduce al acceso y la herrería de aberturas y barandas. Sin embargo, se precisó que “el volumen detrás del edificio neocolonial es de carácter industrial y no posee elementos de especial valor e interés, al igual que otros volúmenes sobre la LDP de fondo”.

En dicho informe, se indicó que el nuevo destino del conjunto (vivienda colectiva y estudios profesionales) se presentará como una oportunidad para recuperar este conjunto patrimonial con un uso que no impacta de manera negativa en el inmueble, toda vez que permite conservar las características principales del bien y su valor ambiental, así como continuar con el uso principal del área (residencial).

Al mismo tiempo, se indicó que “las obras de refuncionalización propuestas para los volúmenes de acceso y de fondo ubicados en la parcela 013c se encuadran dentro de los Grados de Intervención admitidos para el Nivel de Protección Estructural” y que “la sustitución de los pabellones sin valor patrimonial a renovar, considerando que hay sectores que se encuentran dentro del pulmón de manzana, se entiende que la misma es una intervención que recompondrá las características actuales de la volumetría en torno a un patio central”.

Por último, **dicho órgano concluyó que desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, no existían inconvenientes en acceder al visado de las obras propuestas para los inmuebles sitios en la calle Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75 (Sección 041, Manzana 077, Parcela 013c) y Capitán General Ramón Freire 3085 (Sección 041, Manzana 077, Parcela 012).**

A su vez, **el Consejo Asesor de Planeamiento Urbano Ambiental, emitió el dictamen n° IF-2023-13019802-GCABA-CAPUAM** en el que, tras



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

analizar los antecedentes del caso y la normativa que resulta aplicable, consideró que “desde el punto de vista urbanístico, que resultaría factible acceder Obra Nueva con la extensión del subsuelo por detrás de la L.I.B. a desarrollarse en el inmueble sito en la calle Capitán General Ramón Freire N°3035/55/65/75/85 (S 041 – M 077- Parcelas 012/013c), Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (la Parcela 013c presenta Nivel de Protección Estructural), debiendo implementar las medidas de mitigación especificadas en el ítem 6.6. Regulación de Subsuelos del Código Urbanístico”.

Finalmente, se dictó la **disposición 833/DGIUR/23** emitida por la Directora General de la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA **mediante la cual se aprobó la factibilidad de las obras proyectadas en el inmueble en cuestión** en base al informe elaborado por la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

e) **Expediente EX-2023-37099501-GCABA-DGROC:** luce el **informe de impacto ambiental** de la obra proyectada en el que se concluyó que la categorización de los trabajos en cuestión “es **SIN RELEVANTE EFECTO AMBIENTAL**” solo si cumple con la totalidad de las condiciones allí listadas¹⁰.

¹⁰ Entre las cuales han de destacarse: “Poseer un Plan de Gestión de Residuos [...] Cumplir con la Ley N° 11.843 de Profilaxis de la peste y normas complementarias [...] de acopiar sustancias químicas, poseer Plan de Contingencias [...] Cumplir con la Ley N° 1.540 de Contaminación Acústica [...] Acondicionar las vías de circulación dentro del predio de la obra para mitigar la generación de material particulado [...] Realizar la carga y descarga de insumos dentro del predio [...] evitar daños y perjuicios sobre los peatones y vehículos que circulan por la vía pública [...] Contar, en forma previa al inicio de la obra, con planos y toda otra información necesaria para detectar y evitar las interferencias con servicios públicos [...] de tener que descargar efluentes líquidos provenientes de la depresión de napas, deberá contar con las autorizaciones correspondientes [...] evitar la descarga de residuos de materiales, especialmente los provenientes del lavado de hormigoneras, a la red pluvial [...] acopio o depósito temporario de hidrocarburos, pinturas, solventes, lubricantes, etc. en un sector delimitado, techado, con solado no absorbente y con pendientes y barreras adecuadas para evitar derrames e infiltraciones en el suelo [...] En caso de que las características organolépticas del suelo extraído permitan presumir la existencia de contaminantes, se deberá

Además, se encuentra anexados **copias de los planos originales** de la propiedad, de los planos contemplativos de las obras a desarrollarse en el predio y del **Plano de Obra Civil Definitivo** mediante el cual se dejó constancia que el plano presentado por el requirente cumplía con los lineamientos del Código de Edificación y que se encontraba pendiente el Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Luego obra un **informe de dominio** emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Capital Federal en el que consta que la firma Jorne S.A. es titular dominial del predio como también de la unificación de las parcelas 012 y 013c.

Finalmente se agregó copia del **informe n° IF-2023-37793140-GCABA-DGROC** en el marco del cual el 10/10/2023 se otorgó el **permiso de ejecución de obra civil** para llevar a cabo obras de modificación y ampliación con demolición parcial.

4. Documentación arrimada por Jorne S.A.

Acompañó **copia de la escritura traslativa de dominio del inmueble** objeto de la presente acción de amparo.

A su vez adjuntó un **informe elaborado por las arquitectas Irene Joselevich y Ana Rascovsky** en el cual definieron que el proyecto se elaboró en torno a las especies arbóreas que se encuentran dentro del predio analizando su potencial conservación o reemplazo por otras especies autóctonas.

Indicaron que la composición edilicia proyectada ocupa una superficie menor a la actual y una “*densidad constructiva mucho menor a la autorizada por el código urbanístico*”. Aunado a ello refirieron que el proyecto fue aprobado por la “COPUA” y la “DGIUR” y en observancia de la norma vigente del CUR.

Describieron que en el proyecto se conserva el jardín central y los árboles existentes y “*en exacta situación todo lo que se puede ver desde la calle, percibir al fondo del lote, entreveer a lo largo de toda la cuadra, Desde la Linea oficial, la baranda, la vegetación en primera fila, hasta el fondo, preservando intacta la casita ‘1925’*”.

analizar el mismo y presentar los resultados ante la Autoridad de Aplicación, quien determinará la forma correcta de gestionar el suelo contaminado [...] a remoción, poda o traslado de especies pertenecientes al arbolado público se deberá dar intervención a la Dirección General de Arbolado [...] Previo a la demolición, deberá realizar un relevamiento de presencia de asbestos [y] Cumplir con lo establecido en la Ley N° 6.117 y Resolución N° 326/APRA/13, respecto de la Gestión Ambiental de Sitios Contaminados”.



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

En torno al inmueble contiguo, agregaron que si bien no se encontraba protegido *“deci[dieron] mantener la fachada del edificio contiguo, (la antigua zingueria) ya que entend[ieron] que el bloque a mantener necesita tener una envergadura mayor que de marco a la casita de estilo español a preservar. Y no generar retazos escuetos. Tampoco amplia[ron] el volumen del edificio español, ni de la casita ‘1925’”*.

Luego hicieron referencia al Anexo de la ley 5117 y precisaron que *“[l]a única ficha existente está claramente escrita sobre el edificio de estilo barroco español situado en la entrada al predio. Tanto por la materialidad que menciona en la ficha, el estado, el diseño mencionado, como por absolutamente todos los elementos que propone a ser conservados. No hay ninguna mención a ninguna otra tipología, (ni tinglado, ni construcción con techo de chapa, ni la adición de la estructura del hormigón) por lo cual se puede inferir que es lo único a conservar. Y no hay ninguna otra ficha de ninguna protección para ningún otro edificio del predio”*.

Por último, concluyeron que el proyecto *“fue autorizado, tiene todas las aprobaciones, fu[eron] muy cuidadosas de los vecinos, la ley, el patrimonio, a lo largo de muchas vueltas al proyecto”*.

C. Análisis de la medida cautelar

1. Verosimilitud en el derecho

Cabe recordar que la verosimilitud del derecho se entiende como la probabilidad de que el derecho exista y no como una incontestable realidad, que sólo se logrará al agotarse el trámite. Su configuración exige que *prima facie*, en forma manifiesta, aparezca esa probabilidad de vencer, o que la misma se demuestre mediante un procedimiento probatorio meramente informativo.

En este marco, se analizará a continuación los hechos relatados por la actora y la documental anejada en autos, a la luz de la normativa expuesta previamente. Ello, con la finalidad de verificar si, en el caso, corresponde suspender cautelarmente la vigencia de la disposición n° 833/DGIUR/23 y en consecuencia, interrumpir los trabajos constructivos y de demolición a llevarse a cabo en el inmueble sito en la calle Cap. Gral. Ramón Freire n° 3035/55/65/75/85.

1.1. En apretada síntesis, cabe memorar que la actora solicitó que cautelarmente se suspenda la vigencia de la disposición n° 833/DGIUR/23 mediante la que se aprobó la factibilidad de las obras a realizarse en el inmueble ubicado en la calle Freire n° 3035/55/65/78/85 como también de todo otro permiso de obra nueva o modificación que el GCBA otorgue con basamento en dicha disposición. Asimismo, pidió que se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición en dicho predio.

En este caso, **la DGIUR dispuso mediante la resolución precitada aprobar el desarrollo de las obras proyectadas por Jorne S.A. en el inmueble ubicado en la calle Freire n° 3035/55/65/78/85.**

De tal modo, del informe anexo a la disposición n° 833/DGIUR/23 se verifica que al ser analizado el proyecto de obra se describió al inmueble como un *“conjunto edilicio construido hacia 1923 [que] constituye un hito de valor referencial para el barrio, debido a la articulación de las piezas que lo conforman, y la importancia de sus jardines y arboledas, que le otorgan una especial calidad ambiental”*. Asimismo, se profundizó afirmando que en la parcela es destacable *“el volumen de acceso, que se encuentra retirado de L.O. y contiene una vivienda en planta alta, la cual conserva un alto grado de autenticidad. Este volumen responde al estilo neocolonial y por su ubicación en el predio resulta un hito visual y representativo del conjunto”* y particularmente allí se precisó la *“composición volumétrica, el tejado a dos aguas con tejas coloniales, la ornamentación en fachada, las columnas salomónicas que acompañan las aberturas de primer piso, las carpinterías de vidrio repartido, la galería en planta baja que conduce al acceso y la herrería de aberturas y barandas”*.

A su vez, se observó que la edificación contigua a la descripta previamente *“no posee elementos de especial valor e interés, al igual que otros volúmenes sobre la LDP de fondo”* y se resaltó la existencia de otra edificación con



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

tejado a dos aguas, compuesto de dos niveles en cuyo nivel superior se visualiza una inscripción que se presume resulta ser el año de su construcción (1925”). Finalmente se hizo referencia a otro volumen de estilo indefinido y modificado en diversas ocasiones y se describieron los espacios verdes destacando su “*alta calidad ambiental*”.

Tras analizar el proyecto propiamente dicho la Dirección interviniente dio paso a examinar su adecuación con la normativa vigente indicando que el destino de vivienda colectiva que se pretende otorgar al inmueble implicaría “*recuperar el conjunto patrimonial*” sin que ello resulte en la generación de un impacto negativo.

Respecto a los trabajos a realizarse en los volúmenes de acceso y de fondo se entendió que las obras propuestas se enmarcarían en los grados de intervención admitidos para una parcela como la 013c que posee un nivel de protección estructural destacando que los volúmenes propuestos “*cumplimentan con los parámetros de tejido para la USAB2*”.

Por último se agregó que la obra proyectada comprende, además, la parcela 012 y que la edificación a construirse allí también respetaría los parámetros establecidos para USAB2.

1.2. Ahora bien, como es sabido, toda manifestación de voluntad, o exteriorización de juicio de valor por parte de la Administración Pública productora de efectos jurídicos directos e individuales respecto de terceros debe realizarse a través de la emisión de un acto administrativo¹¹.

Entonces, cabe preguntarse si el permiso de obra otorgado cumplió con las directrices de fondo detalladas en el acápite referido a la normativa. A fin de evaluar tal interrogante, resultan de especial trascendencia los elementos esenciales

¹¹ GORDILLO, Agustín, “*Tratado de Derecho Administrativo y obras selectas*”, tomo 3, cap II-1 y ss., de consulta pública en sitio web www.gordillo.com.

que debe reunir todo acto administrativo, previstos en el art. 7 del decreto n° 1.510 Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

En torno a los elementos causa y motivación la Ley de Procedimientos Administrativos considera que mientras el primer elemento enunciado refiere a que **todo acto administrativo “[d]eberá sustentarse en los hechos y antecedentes que le sirvan de causa y en el derecho aplicable”**, el segundo exige que “[d]eberá ser motivado, expresándose en forma concreta las razones que inducen a emitir el acto, consignando, además, los recaudos indicados en el inciso b) del presente artículo [causa]”.

En la misma tesitura la doctrina ilustra que mientras la causa alude a “*las razones que impelen a un órgano administrativo a dictar un cierto acto de este tipo y dotarlo de un determinado objeto*”, la motivación “[e]s la explicitación de la causa, esto es, la declaración de cuáles son la expresión de las razones y las circunstancias de hecho y de derecho que han llevado a dictar el acto”; de modo que, “*existe vicio en la causa cuando la Administración, al evaluar los hechos, los aprecia o comprueba mal a partir de falsos supuestos, o cuando da por cierto hechos que no comprueba*”¹².

Lo expuesto, entonces, equivale a decir que mientras que la causa son los antecedentes de hecho y derecho que mueven a la Administración a dictar el acto administrativo, la motivación es su exteriorización.

Con tales nociones en mente, **se puede observar que la disposición que aprueba la factibilidad de la obra en cuestión se encontraría viciada en lo que respecta a los elementos del acto administrativo causa y motivación; ello en virtud de los argumentos que a continuación se expondrán.**

1.3. Protección estructural del inmueble identificado como parcela 013c (Ley 5117).

La DGIUR entendió que la protección estructural solo alcanzaría a aquellos sectores del edificio enunciados en el anexo de la ley 5117 a saber: “[I]a composición volumétrica, el tejado a dos aguas con tejas coloniales, la ornamentación en fachada, las columnas salomónicas que acompañan las aberturas de primer piso, las carpinterías de vidrio repartido, la galería en planta baja que

¹² HUTCHINSON, Tomás, “Régimen de Procedimiento Administrativos Ley 19.549”, 10° Ed., CABA, 2017, pág. 57/58 y 100/109.



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

conduce al acceso, la herrería de aberturas y barandas”. Sin embargo, **lo cierto es que la ley 5117 catalogó a la totalidad del inmueble ubicado en la calle Cap. Gral. Ramón Freire n° 3035/55/65/75 (parcela 013c) con nivel de protección estructural sin que se efectuasen distinciones entre las partes que lo componían al momento de otorgarse dicha protección.**

Del anexo de la ley resulta posible clarificar las valoraciones efectuadas por el legislador con la finalidad de proteger esta pieza del patrimonio arquitectónico de la Ciudad. En efecto, destacó su **valor urbanístico-ambiental** en una zona que se encontraba sufriendo modificaciones en sus estructuras edilicias sin perjuicio del gran tamaño que la parcela posee ya que la misma representa *“un hito de valor referencial para el barrio”* destacando además *“la articulación de las piezas que conforma el conjunto con los jardines y arboleda, construyendo un contexto de especial calidad ambiental”*. Seguidamente ponderó el **valor artístico-arquitectónico** de los distintos **cuerpos y pabellones** que componen la parcela remarcando que *“se conservan con alto grado de autenticidad”*.

Luego puso en relevancia el **valor histórico-testimonial** del conjunto edilicio narrando la historia de la ex fábrica *“Barthel”* desde su constitución en el país en el año 1923 y como en su interior se desarrollaron diversos trabajos relacionados a los distintos oficios que hacen a la carpintería. Allí se puntualizó que las edificaciones no han sufrido modificaciones que afecten su esencia y que poseen un buen estado de conservación y autenticidad general.

Finalmente recalcó el **valor simbólico** que posee el edificio de la ex fábrica Barthel arraigada en la memoria del barrio y la Ciudad. Además, se hizo referencia al valor que poseen ciertos objetos de referencia como son el mobiliario, la maquinaria, los archivos y planos del lugar.

De este modo, se puede afirmar **que no solo se contempló el valor patrimonial del inmueble en lo que hace estrictamente a cuestiones de índole edilicia sino que englobó los distintos aspectos relativos a su historia, sus elementos compositivos y su vinculación con la memoria colectiva del barrio.**

En definitiva, la ley 5117 al brindarle protección estructural al inmueble lo hizo teniendo en cuenta el conjunto edilicio que compone la ex fábrica “*Barthel*”. Es decir, tanto las edificaciones que poseen destino de vivienda como aquellas destinadas a pabellones de índole fabril e industrial, como también su articulación con el conjunto de especies arbóreas que componen el jardín central de la parcela.

Lo reseñado permite concluir que el hecho de que a través de **la disposición n° 833/DGIUR/23 se entienda que no todo el conjunto del inmueble posee protección estructural resultaría en detrimento del espíritu de la norma aprobada por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires que protege a la totalidad del inmueble ubicado en la parcela 013.**

1.4. Volumetría del conjunto edilicio.

Llegado este punto cabe analizar la afirmación efectuada por la DGIUR en el Anexo Factibilidad de Obras en Patrimonio Arquitectónico y Urbano en torno a que las obras proyectadas se encuadrarían dentro de los grados de intervención admitidos para los inmuebles con protección estructural y cumplirían con los parámetros determinados para los inmuebles ubicados dentro de la USAB2.

Ahora bien corresponde memorar que el artículo 9.1.3.2.2 del CUR precisa que la protección estructural que se brinda a los inmuebles tiene su basamento en el carácter singular y tipológico que *“por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno [o] son testimonio de la memoria de la comunidad”* y se procura proteger tanto el exterior del edificio como su tipología y elementos básicos que lo componen **siendo solo permitidas “modificaciones que no alteren su volumen”**.

En el edificio de la ex fábrica “*Barthel*” las normas USAB2 aludidas por la autoridad interviniente serían aplicables sólo si no se alterase el volumen actual del inmueble. Sin embargo, se puede observar de la documentación acompañada que la volumetría proyectada excedería considerablemente los valores originales del inmueble como se visualiza en los gráficos insertos a continuación:



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

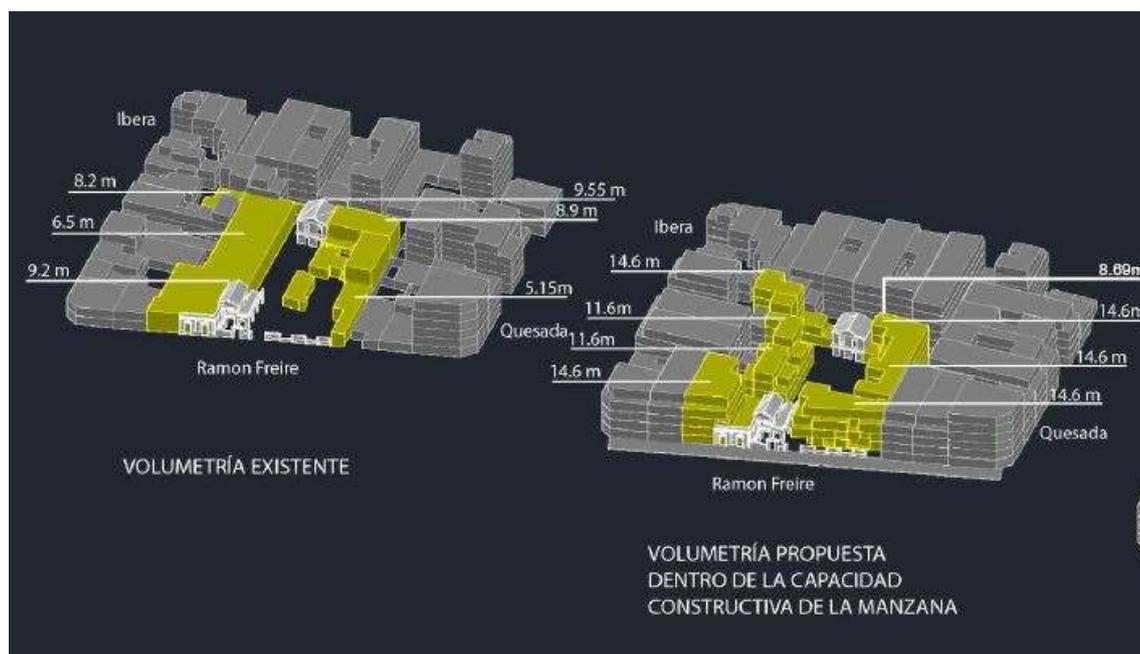


Imagen obtenida de la pág. 225 de la actuación n° 2707140/2023.

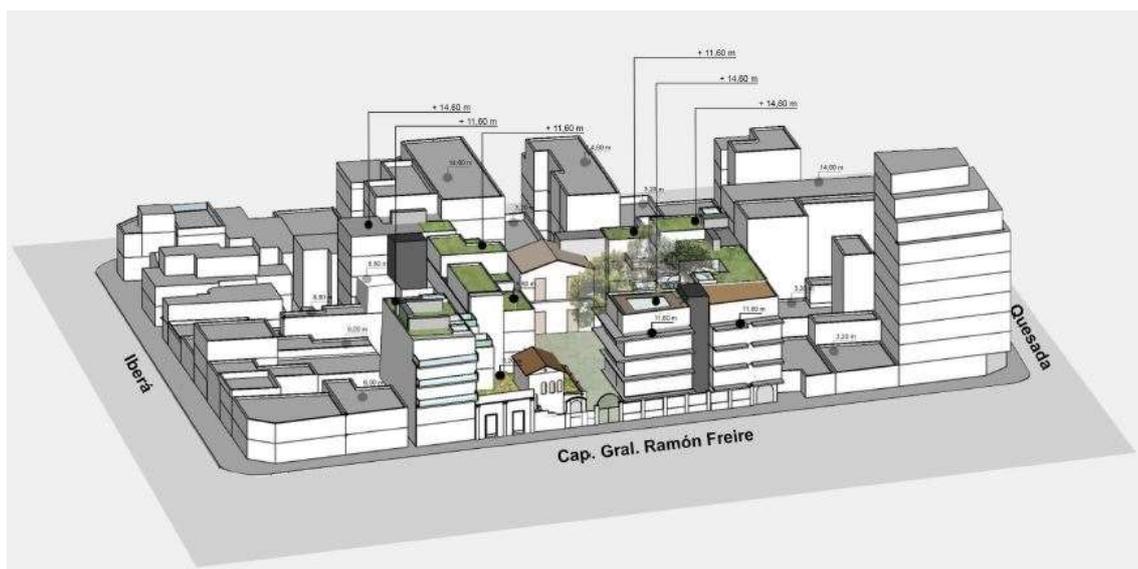


Imagen obtenida de la pág. 62 de la actuación n° 2707140/2023.

En igual sentido, en cuanto a las intervenciones autorizadas **en el inmueble catalogado con protección estructural cabe destacar que únicamente están permitidas aquellas que se encuentren encuadradas dentro de los grados de intervención 1, 2 y 3** (conf. art. 9.1.3.2.2.2 del CUR). Es decir:

a) **Grado 1:** las destinadas a la restitución de las condiciones originales del edificio o respecto de aquellos agregados que se hayan desarrollado a lo largo del tiempo y formen parte integral del inmueble en tanto no se permiten alteraciones en la edificación que impliquen modificar su volumen, la superficie construida, entresuelos y entresuelos existentes como el desarrollo de construcciones que ocupen patios interiores.

b) **Grado 2:** se encuentran permitidas las obras a través de las que se pretenda adecuar el espacio interior a nuevos usos si solo si se respetasen sus elementos tipológicos y estructurales por lo que no se permiten alteraciones en el volumen del edificio ni la ocupación de patios con edificaciones nuevas.

c) **Grado 3:** se encuentran autorizadas con carácter de **permitida no preferente** las obras destinadas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante reformas en su **espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas**.

En contraposición con ello, al gozar el inmueble objeto de autos con **protección estructural no resulta posible llevar a cabo obras que impliquen el grado de intervención 4. Esto es, su modificación, ampliación y/o reforma del espacio interior y del volumen del edificio.**

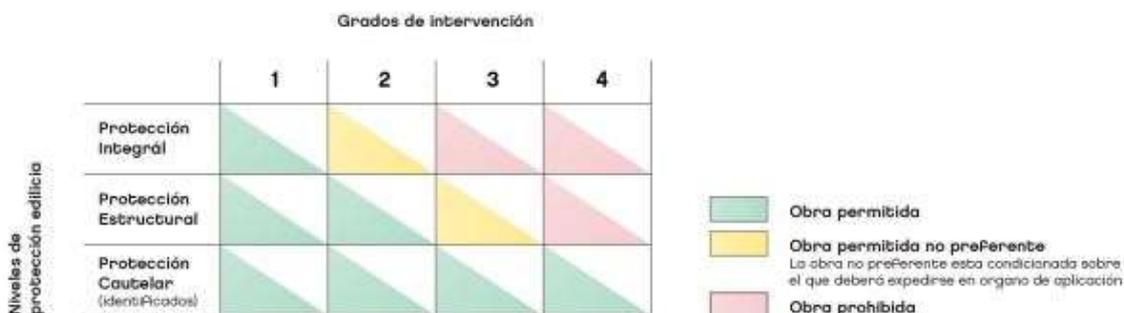


Gráfico inserto en la pág. 226 del Código Urbanístico publicado en el sitio [web https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-03/2022.12.31_CU_Cuerpo%20Principal.pdf](https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-03/2022.12.31_CU_Cuerpo%20Principal.pdf) (consulta efectuada el 15/12/2023).



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

De lo reseñado se colige que al gozar el inmueble de protección estructural, **no podrán llevarse a cabo obras que impliquen la modificación de su volumen ni su tipología** en la totalidad del inmueble.

En conclusión, **el proyecto aprobado por la DGIUR no habría dado cumplimiento con los parámetros de volumetría y protección brindados al inmueble de conformidad con el CUR para aquellos catalogados con protección estructural.** Pues, la aplicación irrestricta del título destinado a las obras en predios ubicados en áreas USAB2 importaría la desatención de la protección estructural con que cuenta el inmueble y las restricciones que ello conlleva en cuanto a las obras permitidas en función de los grados de intervención avalados.

A mayor abundamiento, **el hecho de que la parcela en cuestión se encuentre ubicada dentro de una zona estipulada como USAB2 no implica que puedan autorizarse trabajos sobre ella que importarían una afectación de la protección estructural con que fuera catalogada, por conducto de una ley particular que así lo determina -como es el caso de la ley 5117-.**

Por lo tanto, al contar el edificio de la ex fábrica “*Barthel*” con la catalogación correspondiente a una protección estructural las obras proyectadas vulnerarían el artículo 9.1.3.2.2.2 del CUR.

1.5. La demolición que implican los trabajos proyectados.

Aquí cabe memorar que el artículo 9.1.3.2.2.3 del CUR prevé expresamente la prohibición de todas aquellas demoliciones, sean totales o parciales, en los edificios que se encuentren dotados de protección estructural y que decanten en reformas que no se adecuen a los parámetros establecidos en los artículos 9.1.3.2.2.1 y 9.1.3.2.2.2 del citado cuerpo normativo.

Del artículo aludido surge que se encuentra vedada cualquier posibilidad de permiso o factibilidad de obra que haga caso omiso de esta prohibición.

No obstante, las obras proyectadas prevén la demolición de diversos sectores del predio como se observa de la imagen inserta a continuación:



Imagen obtenida de la pág. 12 de la actuación n° 3008337/2023.

De ello se desprende que a pesar de que la normativa es clara en cuanto a lo restrictivo de las demoliciones que podrían efectuarse en edificios catalogados con protección estructural, el proyecto aprobado por la DGIUR implicaría la demolición mayor al 80% del inmueble.

En efecto, del Anexo Factibilidad de Obras en Patrimonio Arquitectónico y Urbano se advierte que se consideran factibles las obras proyectadas previendo una superficie a demoler de 2011,32 m².

Por lo tanto, las demoliciones proyectadas implicarían una violación al artículo 9.1.3.2.2.3 del CUR.

1.6. Conclusión.

En resumen, nos encontraríamos frente a **la protección estructural brindada por conducto de la ley 5117 a la totalidad del inmueble** contemplando



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

su valor patrimonial, teniendo en consideración una valoración conceptual del inmueble abarcando aspectos tanto técnicos y físicos, como socioculturales y coyunturales que hacen a la historia del inmueble y su estrecha vinculación con el barrio en el cual se encuentra emplazado.

Asimismo, se encontraría demostrado que **las obras proyectadas por la firma Jorne S.A. a desarrollarse dentro de la parcela 013c excederían los valores de volumetría permitidos** y, paralelamente, **implicarían la realización de trabajos que, en principio, no se encontrarían permitidos y modificarían sustancialmente la estructura** de las distintas edificaciones que componen el conjunto del inmueble.

Además, de la documentación hasta aquí aportada por las partes se observa que **dentro de las reformas proyectadas se incluye la demolición de diversos pabellones pese a que dicho accionar se encontraría vedado** por el CUr.

Lo expuesto permite razonar que **la factibilidad de la obra otorgada por parte del GCBA carecería de los elementos necesarios para que se configure un acto administrativo regular, lo que se traduciría en un actuar ilegítimo de la Administración.**

Ello en tanto, de las constancias traídas a mi conocimiento se desprende que la disposición n° 833/DGIUR/23 se encontraría viciada en lo que respecta a sus elementos causa y motivación pues el GCBA habría efectuado un análisis sectorizado y parcial de la normativa aplicable.

Por lo tanto, encontrándose acreditada con la provisoriedad propia del proceso cautelar la situación fáctica invocada por la amparista y teniendo en cuenta la jerarquía de los derechos que se encuentran en juego, así como la normativa antes

referida, en el limitado ámbito cognoscitivo actual, **corresponde tener por acreditada la verosimilitud del derecho invocada por la actora.**

2. Peligro en la demora

Al respecto, jurisprudencia reiterada del fuero sostiene que la verosimilitud del derecho invocado y el peligro de un daño irreparable en la demora son presupuestos que se relacionan de tal modo que, a mayor verosimilitud del derecho, corresponde no ser tan rigurosos en la apreciación del peligro del daño y cuando existe el riesgo de un daño irreparable se puede atemperar la exigencia respecto de la verosimilitud del derecho¹³. Bajo tal precepto, se aprecia debidamente acreditado el peligro en la demora, conforme se expondrá a continuación.

En efecto, en caso **de continuar las reformas edilicias proyectadas en el predio comprendido por la parcela 013c** –aprobadas por medio de la disposición n° 833/DGIUR/23– se produciría un daño irreparable en el inmueble en cuestión tales como demoliciones, quita de elementos estructurales, retiro de especies arbóreas, etc.

En este orden de ideas cabe recalcar que las medidas precautorias como la aquí pretendida *“se encuentran enderezadas a evitar la producción de perjuicios que se podrían producir en caso de inactividad del magistrado y podrían tornarse de muy dificultosa o imposible reparación en la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva”*¹⁴.

Todo ello permite concluir que **el requisito de peligro en la demora se encuentra configurado.**

3. Contracautela

La naturaleza de la medida peticionada y el grado de verosimilitud del derecho acreditado permite tener por asegurado dicho requisito mediante la caución juratoria prestada en el escrito de inicio (apartado VI.4).

4. Interés Público

Por otra parte, se estima que nada frustra más el interés público que la posible afectación de un inmueble que se encuentra catalogado con protección estructural por su valor histórico-patrimonial-cultural dentro del territorio de la Ciudad de Buenos Aires.

¹³ Cámara de Apelaciones CAyT - Sala II, *in re "Banque Nationale de París c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)"*, Expte. n° 6/0, sentencia del 21/11/2000.

¹⁴ Fallos: 320:1633.



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N°
2 SECRETARÍA N°3

ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA SOBRE AMPARO -
PATRIMONIO CULTURAL HISTORICO

Número: EXP 139494/2023-0

CUIJ: EXP J-01-00139494-7/2023-0

Actuación Nro: 3100145/2023

Es por ello que el otorgamiento de la petición actora hace a la médula del propio interés público y no se advierte como un escollo frente a la ponderación sino más bien, su salvaguarda.

D. Decisión

Por lo hasta aquí expuesto, en el marco de lo que establece el artículo 16 de la ley n° 2.145 –según texto consolidado por ley n° 6.588–, en virtud de toda la normativa reseñada y los hechos analizados, **RESUELVO**:

1º) HACER LUGAR a la medida cautelar solicitada por Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad, a cuyo efecto se tiene por prestada la caución juratoria ofrecida.

2º) SUSPENDER los efectos de la disposición n° 833/DGIUR/23, y en consecuencia, DISPONER LA CONTINUIDAD de la CLAUSURA y SUSPENSION DE LA OBRA (trabajos constructivos y/o de demolición) del inmueble sito en Capitán General Ramón Freire 3035/55/65/75/85 de esta Ciudad. Todo ello, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en las presentes actuaciones.

3º) ORDENAR AL GCBA que arbitre todos los medios necesarios para garantizar su estricto cumplimiento.

Notifíquese a la actora, al GCBA, a Jorne S.A. y al Ministerio Público Fiscal por Secretaría mediante cédulas electrónicas con carácter urgente y con habilitación de días y horas inhábiles.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires