



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA
N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-
SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

Ciudad de Buenos Aires, 24 de agosto de 2020.

VISTOS y CONSIDERANDO:

I. Que el Sr. Igor Luca Malovrh, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Marino Mancaniello, interpuso la presente acción de amparo colectivo contra el GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (en adelante, GCBA), con el objeto de que *"...se disponga el cese inmediato del avance de la obra sita en la calle San Martín de Tours 2869//79/81/87/89 (Sección 021, Manzana 099, Parcelas 007, 008 a, 009 a y 010 c), por cuanto la autorización de dicha obra dispuesta por el GCABA no se encuentra ajustada a la normativa vigente, resultando pues que las Resoluciones 2018-436- SSREGIC y 2019-178-GCABA-SSREGIC, debiendo declararse la total nulidad de las mismas al tratarse de actos administrativos no válidos..."*

Refirió que las resoluciones 436-SSREGIC-2018 y 178-SSREGIC-2019, resultan nulas de nulidad absoluta, por cuanto la demolición y obras autorizadas por éstas, violan el espíritu de los códigos urbanístico y de edificación, permitiendo por vía de excepción la construcción de una verdadera mole de cemento que excede los límites de metros construibles en un área protegida.

Expuso que se está permitiendo la realización de un predio de poco más de 1300 metros cuadrados y una obra de aproximadamente 9600 metros cuadrados, en una zona en las que predominan las edificaciones de baja altura. A los fines de contextualizar, señaló que uno de los inmuebles linderos al lugar donde habrá de desarrollarse el emprendimiento, es una propiedad que cuenta solamente con planta baja y un solo piso de altura (San Martín de Tours 2893).

Aseveró que el proyecto aprobado, apartándose de lo estipulado en la leyes 6099 y 6100 de la CABA, da vía libre a la construcción de un inmenso edificio de más de 30 metros de altura.

Precisó que las resoluciones impugnadas admiten la demolición de 941,70 metros cuadrados, la unificación de cuatro parcelas (007, 008 a, 009 a y 010 c) y la construcción de más de siete veces el volumen constructivo preexistente.

Afirmó que tamaña construcción, con un volumen inusual en la cuadra y sus cercanías, habrán de impactar en el entorno de la zona, y que dicha circunstancia lo afecta gravemente como vecino del lugar.

Ponderó que el GCBA ha priorizado ilegítimamente el interés del desarrollista de la obra (*Northbaires*) por encima de los ciudadanos, otorgando discrecionalmente autorización para construir más metros cuadrados de los permitidos en el *Código de Planeamiento Urbano*. Agregó que el demandado obtendrá un importantísimo rédito económico, ya que como consecuencia directa de la obra habrá de ingresar a sus arcas una gran suma de dinero en concepto de pago de derechos de delineación y construcción.

Peticionó el dictado de una medida de no innovar a fin de que se ordene a la demandada, la inmediata suspensión de la obra antes referida, hasta tanto se resuelva el fondo de la cuestión.

II. Que, luego de ciertos avatares procesales, y a fin de “... evitar la profusión de trámites, situación que va en desmedro del principio de economía procesal y del buen servicio de justicia, y de impedir la perduración de situaciones que de mantenerse en el tiempo podrían llegar a configurar un caso de privación jurisdiccional para las partes (cfr. CSJN; fallos: 310:2842; 322:447)” (cfr. actuación 15598596/2020), se comunicó a la *Secretaría General* del fuero que en autos se encuentran debatidos derechos de incidencia colectiva, en los términos del acuerdo plenario de la *Cámara de Apelaciones* del fuero 4/2016 (cfr. actuación 15664336/2020). La dependencia aludida cumplió con la anotación de rigor (cfr. actuación 15669021/2020).

Así las cosas, el 17 de julio del corriente año se procedió a dar difusión a la existencia, objeto y estado procesal del presente proceso colectivo por varios causes; se otorgó a todas aquellas personas que pudieran tener un interés en el resultado del litigio, el plazo de cinco (5) días para que se presenten en el expediente, constituyan domicilio y manifiesten lo que por derecho corresponda, bajo apercibimiento de continuar el juicio según su estado; y se dispuso correr traslado de la demanda. En ese mismo decisorio, se ordenó también una medida previa a la resolución de la cautelar (cfr. actuación 15672570/2020).

III. Que, como consecuencia de la publicidad que se imprimiera a los presentes actuados, se presentó en autos el Sr. Jonatan Emanuel Baldiviezo, en su carácter de presidente de la *ASOCIACIÓN CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD*, adhirió en todos sus términos al escrito de demanda y a la medida cautelar allí peticionada.

En particular, solicitó que se declare la “...**NULIDAD E INCONSTITUCIONALIDAD...**” de: **1)** “...*La Resolución N° 436/2018 que*



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

autoriza un proyecto de Obra Nueva, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle San Martin de Tours N° 2869/79/81/87/89. (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009ª, 008ª y 007), por violar el Código de Planeamiento en su art. 4.9 (Combinaciones Tipológicas); el art. 5.4.12.3 (Distrito APH3 – Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico) en su párrafo N° 3 en cuanto no respeta la superficie máxima de la conformación de una nueva parcela, en su párrafo N° 4.1.1.2.1 – Zona N° 2 en cuanto no respeta las alturas máximas y planos límites establecidos, los retiros obligatorios mínimos y el FOT máximo, en su párrafo N° 6 en cuanto garantiza la participación ciudadana en la discusión de la conformación de nuevas parcelas o la aprobación de planos de obra en el Distrito APH N° 3; Los Arts. 1, 11, 26, 27, 32, 81 inciso 8, de la Constitución de la Ciudad; la Ley N° 2930 “Plan Urbano Ambiental” en su art. N° 4, art. N° 6 – Estructura y Centralidades, art. N° 8 “Hábitat y vivienda” y art. N° 11...” y 2) de “... todo registro de planos o permiso de obra nueva que se otorgue en base o fundado en la Resolución N° 436/2018 que autoriza un proyecto de Obra Nueva, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle San Martin de Tours N° 2869/79/81/87/89 (Sección 021- Manzana 099- Parcelas 010c, 009ª, 008ª y 007)...” (el destacado corresponde al original).

A su vez, *peticionó que “...Se interrumpa la construcción de cualquier edificio que no respete los parámetros urbanísticos dispuestos por el Código de Planeamiento y por el Código Urbanístico para el APH3 en el predio ubicado en la calle San Martin de Tours N° 2869/79/81/87/89 (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009ª, 008ª y 007) y se ordene la readecuación de la obra o el edificio en construcción o construido a efectos de dar debido cumplimiento a la totalidad de las disposiciones legales vigentes...” (el destacado y subrayado no es del original).*

También, con el objeto de no tornar ilusoria la pretensión, requirió el dictado de una medida cautelar a fin de que se suspenda la vigencia y los efectos de la “...Resolución N° 436/2018 y del registro de planos o permiso de obra nueva que se otorgue en base o fundado en dicha resolución; y se ordene la paralización de los trabajos constructivos de toda obra nueva que no respete los parámetros dispuestos por el Código de Planeamiento y por el Código Urbanístico...” (cfr. actuación 15687380/2020, el destacado corresponde al original y el subrayado propio).

Relató que la obra autorizada es un edificio entre medianeras hasta la altura de distrito y que luego continúa como un edificio de perímetro *semilibre*, lo que se denomina combinación tipológica; es decir, la construcción de volúmenes correspondientes a tipologías edilicias distintas en una misma parcela, circunstancia que no está permitida en la zona base del presente proceso APH3 – zona 2 por el *Código de Planeamiento Urbano*, donde sólo se admiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

Puntualizó que las medidas autorizadas, en particular altura máxima de 17,3 metros sobre la línea oficial (no sobre la línea oficial de edificación con el retiro de 3 metros) y con un plano límite de 26,43 metros, superan con creces las permitidas en el distrito APH 3 – zona 2.

Arguyó que en la resolución impugnada se establece que el predio resulta del englobamiento de las parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007, el que da como resultado un predio con un frente de 47,58 metros sobre la línea oficial y una superficie aproximada de 1.340 m²; cuando en rigor de verdad las normas de la zona 2 del distrito APH 3 disponen en el inciso 3° del art. 5.4.12.3 del *Código de Planeamiento* que se admitirá la conformación de nuevas parcelas siempre y cuando no sean superiores a 1000 m². Remarcó que ello implica un exceso de metraje en un 30%.

Expresó que la zona 2 del APH 3 exige un retiro de frente mínimo de 3 metros de la línea oficial en parcelas intermedias (es decir, que no sean de esquina), y que tampoco es respetado en el caso.

Añadió que el proyecto supera ampliamente los metros cuadrados autorizados por el FOT en violación al *Código de Planeamiento Urbano*.

Esbozó que el *Código de Planeamiento Urbano* en su artículo 4.10 (completamiento de tejido) establece que este instituto no puede aplicarse en los distritos de zonificación U, AE, APH, RUA, UP, UF y R1, y como consecuencia de ello en el distrito APH 3 - zona 2 no puede de ninguna forma justificarse superar la altura máxima y el plano límite del distrito con el argumento de “copiar el perfil medianero” o “asimilar el perfil de la mansarda”.

Alegó que no se cumplieron con los mecanismos de participación a través de consulta a la ciudadanía en relación al proyecto de obra nueva autorizado.

Señaló que resulta suficiente para declarar la nulidad absoluta de la resolución atacada el hecho de se haya tomado como fundamento para autorizar una obra nueva la existencia de un *Código Urbanístico* que no existía al momento del dictado de dicha resolución y que, al aprobarse con posterioridad, reiteró los parámetros urbanísticos del antiguo *Código de Planeamiento Urbano*.

Explicó que el nuevo *Código Urbanístico* (ley 6099) fija los mismos parámetros para el APH3 – zona 2 que los establecidos por el *Código de Planeamiento Urbano* y que agrega una norma que resalta la importancia de



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

cumplir con los indicadores de edificabilidad dispuestos para el *Área de Protección Histórica* correspondiente.

Afirmó que el incumplimiento de la normativa relacionada con el planeamiento urbano de la Ciudad constituye una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado.

Aseveró que la noción de un *“ambiente sano y equilibrado”* 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.

Concluyó que la autorización para la construcción del proyecto de edificio aquí cuestionado, desconociendo los parámetros urbanísticos establecidos para el APH3, constituye una violación del GCBA a su deber de proteger el patrimonio cultural.

IV. Que, habiéndose procedido a dar difusión a la existencia, objeto y estado procesal del presente proceso colectivo por varios causes, la Sra. jueza a cargo del juzgado 1 declaró la conexidad entre *“Asociación Civil Basta de Demoler”* (Expte. 2674/2020-0) y los presentes autos (cfr. actuación 15661098/2020 de aquellas actuaciones).

El 21 de agosto del corriente año fue recibida la causa *“Balko Argentina SA c/ GCBA y otros s/ medida cautelar autónoma”* (Expte. 5979/2020-0), por haberse declarado por la titular del juzgado del fuero 9 su conexidad con los presentes autos y con *“Asociación Civil Basta de Demoler”*, sin que hasta la fecha se haya pronunciado sustancialmente el suscripto.

Asimismo, cabe señalar que por la inactividad de la parte actora en la materialización de la medida dispuesta en el punto III.5 de la actuación 15672570/2020 (dictada el 17/07/2020) y, siendo que de la documentación obrante en el expediente *“Balko”* surge que la obra del inmueble base del presente proceso comenzaría el próximo 25 de agosto de 2020 (cfr. QR <http://tinyurl.com/tr44lav>), se procedió a practicar la diligencia en cuestión por *secretaría y con habilitación de días y horas inhábiles*.

V. Que de las constancias remitidas por el GCBA surge que en el expediente administrativo 30.363.422/2018 se ha dictado la Resol-2018-436-

SSREGIG, en donde se dispuso “...Considerase factible desde el punto de vista urbanístico, en consonancia con los criterios promovidos por la Ley N° 2930, el proyecto de ‘Obra Nueva’ con destino: ‘Vivienda multifamiliar con cocheras’ a desarrollarse en el predio ubicado en la calle San Martín de Tours N° 2869/79/81/87/89. (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009ª, 008ª y 007), siempre de acuerdo a los lineamientos expresados en los considerandos y debiendo cumplir con la restante normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la presente...” (cfr. adjuntos obrantes en actuación 15832157/2020).

VI. Que, ahora, es oportuno memorar que los derechos que aquí se pretenden tutelar se encuentran expresamente postulados y reconocidos por la Constitución Nacional.

El artículo 41 de ese cuerpo normativo reza “[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 necesidades futuras; y tienen el deber de preservarlo. (...) Las 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...”.

Por su parte, en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires se dedica un capítulo entero al ambiente (Capítulo Cuarto del Título Primero “Derechos y Garantías”). En el artículo 26, CCBA se dispone: “[E]l ambiente es patrimonio común. Toda 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 turno, en el artículo 27 se dice que “...la Ciudad desarrolla 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 (...) 7) La regulación de los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de todo espacio urbano, público y privado...”.

A su vez, en el artículo 29 se establece que “[L]a Ciudad define un Plan Urbano y 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”.

En suma, todos los habitantes de la Ciudad, por expreso imperativo constitucional (tanto federal como local), tienen reconocido el



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA
N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-
SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

derecho fundamental a gozar de un ambiente sano que debe ser ante todo, en su aspecto urbano, ordenado y organizado mediante, justamente, una política de planeamiento instrumentada por las autoridades competentes de la Ciudad de Buenos Aires.

Sobre tal base normativa, la *Legislatura* sancionó, oportunamente, el *Código de Planeamiento Urbano* (ley 449), el que fue derogado con la entrada en vigencia de la ley 6099 (el día 27/12/18), que aprobó el *Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*.

VII. Que, en este orden de ideas, cabe recordar que la admisibilidad de una medida cautelar presupone la constatación de dos requisitos: la existencia de un derecho verosímil, es decir, un estado de cosas o situación potencialmente garantizado por el ordenamiento jurídico y un peligro en la demora, originado por la duración del proceso, que conllevaría a la frustración de su finalidad si no se actúa preventivamente. Esto se traduce en un interés jurídico tutelable cautelarmente.

Se ha entendido que pesa sobre quien solicita la medida la carga de acreditar *prima facie*, entre otros recaudos, la existencia de la mencionada verosimilitud del derecho invocado, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que la justifiquen (cfr. CSJN, doctrina de Fallos: 306:2060; 307:2267 y 322:1135). En ese orden de ideas, del mismo modo en que no es posible exigir certeza, tampoco es apropiado declarar la procedencia de la medida cautelar sin una demostración convincente respecto de su admisibilidad (cfr. args. sala II del fuero en "*Bagnardi, Horacio c/ Consejo de la Magistratura s/ amparo*", sentencia del 04/09/2003).

El examen de la concurrencia del peligro en la demora impone una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que lleguen 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 (Fallos: 319:1277).

VIII. Que si bien la cuestión en debate es sumamente técnica, debiendo ser dilucidada, en su oportunidad, por un profesional (cfr. arts. 383 y 384, CCAyT), de las constancias anejadas en este estado preliminar del proceso surge que el predio resultaría del englobamiento de las parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007, y contaría con una superficie aproximada de 1.340,24 m².

También se desprende que Rodrigo Cruz, *Subsecretario de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte*, ha señalado que el uso que se le dará al predio "...resulta permitido en el Distrito de implantación, con las condiciones y requerimientos que establece el Cuadro de Usos 5.2.1, para el Distrito R1bI, según lo indica la normativa para el presente caso", así como que "*el objeto de la presente propuesta es su encuadre dentro de los criterios morfológicos que impulsa la Ley N° 2930 'Plan Urbano Ambiental', aplicando las relaciones y parámetros de altura admitidas para la conformación tipológica propuesta, generando espacio urbano en mancomunidad con el centro libre de manzana, y adoptando un lenguaje estético y de proporciones, que contextualice con la dimensión patrimonial presente en el entorno, tal en contemplación de la cuadra y la manzana como unidades de configuración del tejido urbano*" (cfr. Resol-2018-436-SSREGIG; el destacado no es del original).

Por su lado, el frente actor entiende que según el *Código de Planeamiento Urbano* no puede ser superior a 1000 m² (cfr. art. 5.4.12.3.3).

Si bien la cuestión en debate es sumamente *técnica y compleja*, debiendo ser dilucidada por un profesional en el momento procesal oportuno, en principio, podría decirse que de una lectura literal y con los escasos elementos con los que se cuenta en este estado cognoscitivo del caso *sub examine* se advertiría, *prima facie*, un exceso en los límites de parcelamiento para el distrito APH3-ámbito *Gran Bourg y Palermo Chico*, lo que permite tener por acreditada la verosimilitud del derecho que habilita el dictado de una medida cautelar

Ello en el entendimiento que la normativa que protege una zona debe poseer un equilibrio entre los elementos naturales, árboles y jardines, donde el espacio exterior privado se integra al espacio público (cfr. art. 5.4.12.3.1 del mismo cuerpo normativo). Máxime cuando el patrimonio cultural preserva la memoria histórica de su pueblo y, en consecuencia, resulta un factor fundamental para conformar y consolidar su identidad (cfr. CSJN, causa "Zorrilla", del 27/08/2013, considerando 9°).

IX. Que no resulta ocioso recordar que la jurisprudencia del fuero ha dicho que en materia ambiental y urbanística se redefine o, mejor dicho, se acentúa el recaudo del peligro en la demora (cfr. sala II del fuero en "*Guerra Jorge Armando y otros c/GCBA s/otros procesos incidentales*" Expte. 41174/2011-1, sentencia del 20/10/2011). Sin perjuicio de ello, se exige la



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

existencia de algún peligro concreto, es decir real y no meramente conjetural (cfr. sala II del fuero en *“Tomalino Cecilia Raquel y otros c/ GCBA s/ otros procesos incidentales”* Expte. 40075/2010-3, sentencia del 26/04/2012).

Si bien los actores no se pronunciaron sobre los valores culturales, urbanísticos y arquitectónicos **de los inmuebles** que se demolerían para dar lugar a la construcción del nuevo edificio o **de la necesidad que sean protegidos**, ni surgen elementos que permitan considerárselo como tales -nótese que se solicitó *“...la paralización de los trabajos constructivos de toda obra nueva que no respete los parámetros dispuestos por el Código de Planeamiento y por el Código Urbanístico...”* (cfr. actuación 15687380/2020, el destacado corresponde al original y el subrayado es propio)-, lo cierto es que la resolución impugnada hace referencia a los niveles de protección *“cautelar”* y *“estructural”*, respectivamente, de los inmuebles linderos al predio de la obra (cfr. arts. 4.1.1.2. y 4.5.2. del *Código de Planeamiento Urbano* vigente al momento de emitirse la Resol-2018-436-SSREGIG).

En efecto, nada se mencionó (y menos se acreditó) respecto de un valor patrimonial diferenciado, histórico, arquitectónico o urbanístico respecto de las edificaciones a demoler. Por el contrario, los planteos introducidos por el frente actor se centrarían en los perjuicios que han de generarse *con la futura construcción de un inmueble que excedería por características edilicias los límites que se establecen en el Código de Planeamiento Urbano con relación a la altura y superficie, entre otros aspectos.*

En este contexto, reiterando acerca de la **complejidad** de la cuestión traída a debate, en este estado preliminar del proceso y la necesidad de que sea dilucidada por un experto y con mayores elementos probatorios, la suspensión de todos los efectos de la *“...Resolución N° 436/2018 y del registro de planos o permiso de obra nueva que se otorgue en base o fundado en dicha resolución...”* y la *“...suspensión de la obra...”* en todos sus términos parecería operar como un exceso (cfr. args. Cámara del fuero, sala II, *“Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ incidente de apelación – amparo”*, inc. 30636/2018-2, del 16/07/19).

Lo expuesto permite concluir, en este estado incipiente, que correspondería que la suspensión en cuestión operara únicamente con relación a las tareas constructivas: mas no respecto de las tareas preliminares de la obra.

En definitiva, la etapa inicial de la obra y la decisión que en esta resolución se dispone disipan totalmente la posibilidad que los trabajos preliminares generen un peligro inminente en un caso donde la pretensión de la parte actora se **focaliza estrictamente sobre la futura construcción de un edificio** que excedería, según los fundamentos del frente actor y que debe ser analizado rigurosamente, los límites que se establecen en el *Código de Planeamiento Urbano* con relación a la altura y superficie.

X. Que, así las cosas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 184 del CCAyT (cfr. art. 26, ley 2145), los jueces pueden disponer medidas precautorias distintas a las solicitadas, o limitar las pedidas por la parte, teniendo en cuenta la importancia del derecho o interés que se intenta proteger. Ello, con el objeto de evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de esos derechos o intereses (cfr. Cámara del fuero, sala I, "*Sandoval*", Expte. 6591/0, del 25/02/03; y "*Guerrero*", Expte. 7886/0; entre otros). En este mismo orden de ideas, es sabido que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, bastando que lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo (CSJN, Fallos: 278:271).

Por lo tanto, se ordenará cautelarmente: **i.** la suspensión *parcial* respecto de la ejecutoriedad y aplicación de **Resolución N° 436/2018** que autorizó la *construcción* de la obra sita en calle San Martín de Tours 2869/79/81/87/89 (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007); es decir, únicamente respecto de las tareas *estrictamente constructivas*, exceptuándose las medidas o trabajos preliminares como demolición, limpieza del terreno o nivelación (y todos aquellos trabajos necesarios de esa etapa de la obra). Dicha suspensión se mantiene hasta tanto se comuniqué al tribunal la culminación de los trabajos preliminares, momento en el cual se evaluará en caso de corresponder la procedencia para pasar a la siguiente "etapa", o hasta tanto se dicte sentencia, lo que primero ocurra.

Asimismo, se **ii.** ordena a la demandada que acompañe un informe pormenorizado cada dos meses sobre el avance de dicha obra –a partir de septiembre–, debiendo referirse especialmente sobre la evolución de todos los trabajos relativos a ésta, como así también cualquier dato relacionado o de interés.

XI. Que es dable señalar que no se advierte la afectación al interés público con el dictado de la presente medida.

A su vez, en cuanto a la contracautela, atento la naturaleza de los derechos involucrados resulta suficiente la caución juratoria ofrecida por los actores en su escrito de demanda y adhesión, y se la tiene por prestada con tal



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA N°9

MALOVHR, IGOR LUCA CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE AMPARO - OBRAS-SUSPENSION

Número: EXP 3848/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00025086-0/2020-0

Actuación Nro: 15839185/2020

manifestación.

Para ello no puede dejar de considerarse, por un lado, que la parte actora no procede en defensa de un interés individual y exclusivo, sino en protección de un derecho de incidencia colectiva cuya titularidad corresponde a todo habitante; y, por el otro, el peligro en la demora, y que también se halla reunida en medida suficiente la verosimilitud del derecho (cfr. sala I del fuero en autos "*Pusso, Santiago c/ GCBA s/ otros procesos incidentales*", Expte. 26089/1, sentencia del 26/09/07).

En mérito a lo expuesto, **SE RESUELVE:**

1. Hacer lugar a la medida cautelar en los términos del artículo 184 del CCAyT (cfr. art. 26, ley 2145) y, en consecuencia, ordenar:

i. la suspensión *parcial* respecto de la ejecutoriedad y aplicación de la **Resolución N° 436/2018/SSREGIG** que autorizó la *construcción* de la obra sita en calle San Martín de Tours 2869/79/81/87/89 (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007); es decir, únicamente respecto de las tareas *estrictamente constructivas*, exceptuándose las medidas o trabajos preliminares como demolición, limpieza del terreno o nivelación (y todos aquellos trabajos necesarios de esa etapa de la obra). Dicha suspensión se mantiene hasta tanto se comunique al tribunal la culminación de los trabajos preliminares, momento en el cual se evaluará en caso de corresponder la procedencia para pasar a la siguiente "*etapa*", o hasta tanto se dicte sentencia, lo que primero ocurra.

ii. que el GCBA acompañe un informe pormenorizado cada dos meses sobre el avance de dicha obra –a partir de septiembre-, debiendo referirse especialmente sobre la evolución de todos los trabajos relativos a ésta, como así también cualquier dato relacionado o de interés.

2. Tener por prestada la caución juratoria en los términos indicados en el considerando **XI**.

Regístrese, una vez normalizada la actividad judicial (cfr. res. CM 58/20,60/20, 63/20 y cctes.) y **notifíquese electrónicamente por secretaría con habilitación de día y hora inhábil al frente actor**, y al GCBA junto con el

traslado de la demanda, cuya esta última diligencia recae en cabeza del interesado (art. 11, ley 2145) -al *Ministerio Público Fiscal* en su público despacho-.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires