



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA

CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

Ciudad de Buenos Aires.

Y VISTOS: el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la resolución que rechazó la medida cautelar solicitada e hizo saber al GCBA que debería realizar, a través de los organismos pertinentes, inspecciones periódicas en la obra nueva, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en la causa (Act. 1629020/21 del 18/08/21); y

CONSIDERANDO:

I. El Consorcio de Propietarios de Las Heras 1679/81, representado por la sociedad que lo administra, promovió acción de amparo contra el GCBA a fin de que se declarara la nulidad de la Disposición 1479/18, emitida por la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), y de los actos administrativos que permitieran que mediante la ejecución del proyecto aprobado se violentaran normas constitucionales, legales o administrativas o los derechos de los habitantes y copropietarios del consorcio actor. Asimismo, requirió que se revocara el Permiso de Obra 33134924-18.

Comentó que el edificio del Consorcio –en adelante, Edificio Virasoro– es una obra histórica de 1927/28 del prestigioso arquitecto Alejandro Virasoro, y que se encuentra catalogado (cf. Ley 3683, BOCBA 3593 del 27/01/11).

Relató que, durante 2019, en el inmueble lindero, sito en la avenida Las Heras 1683/87 de esta Ciudad, se iniciaron tareas de demolición que, como puede inferirse de los daños (i.e. rajaduras, hundimiento del piso de planta baja, entre otros) que sufrió el Edificio Virasoro, no se ajustaban a las reglas del arte, la ciencia y la técnica. Señaló que tal circunstancia motivó el inicio de un expediente por diligencias preliminares, que tramita en el Juzgado Nacional Civil 109, caratulado “Cons de Prop Las Heras 1679/81 c/ Fiducia y Mandatos SA y otros s/ diligencias preliminares”, Exp. 20807/21.

Mencionó que, al observar los planos que se publicaron para la comercialización de las unidades, detectó graves irregularidades y que, pese a ello, el 18 de septiembre de 2018 la DGIUR dictó la Disposición 1479/18, en la que consideró factible desde el punto de vista urbanístico el proyecto de obra nueva a desarrollarse en el predio sito en la avenida Las Heras 1683/87/89.

Afirmó que la DGIUR había omitido mencionar la afectación al patrimonio de la Ciudad del Edificio Virasoro y puso de resalto inconsistencias con los planos comerciales, en particular, en lo referido a los patios que, según el acto administrativo, debían ser mancomunados.

Acompañó un dictamen profesional elaborado por la arquitecta Magdalena Eggers, que cuestionó la disposición en función de las siguientes consideraciones:

a) No menciona haber girado los actuados a la Gerencia de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, de conformidad con lo previsto por el artículo 10.1.4 del Código de Planeamiento Urbano (CPU) para las parcelas adyacentes a edificios catalogados. Habida cuenta de que el predio lindero derecho (Edificio Virasoro) se halla comprendido en tal categoría, debe analizarse su integración en el proyecto. Además, al tener casi cien años, requiere todos los cuidados de una construcción realizada con técnicas obsoletas.

b) La separación con el eje divisorio de predios del lindero más bajo es de tres (3) metros. De acuerdo al artículo 4.10.2 del CPU (sobre “Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas), para el enrase en terrenos de más de nueve (9) metros de frente, la altura del edificio más alto debe extenderse hasta la mitad del ancho de la parcela.

c) De acuerdo al artículo 4.2.3 (interpretación oficial) del CPU, cuando la línea de edificación del o de los edificios linderos sobrepase la línea de frente interno de la manzana, dicha línea de edificación “podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, siempre que, a juicio de la DGIUR, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas”. Si bien la disposición señala que “los patios intermedios serán todos mancomunados respetando



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA
CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

su ancho de boca y con un retiro mínimo de 3.00 m respecto de los EDP, en todos los casos, tal lo graficado en PLANO-2018-20503342-SSREGIC s/ N° orden 46”, ello no encuentra correlato en los planos con los que se comercializa la propiedad. En estos últimos, se obtura un patio del Edificio Virasoro al que ventilan locales de primera categoría, justamente en la medianera que le permite ganar mayor altura.

d) Como este patio se obtura hasta el último piso con un ascensor, la sala de máquinas de este último excederá la altura del lindero y generará una nueva medianera (y un piso más sobre el nivel de la terraza del Edificio Virasoro), en contravención al espíritu del completamiento de tejido.

Refirió que todas estas irregularidades fueron denunciadas ante la DGIUR en varias oportunidades, sin que se hubiera obtenido una respuesta formal por escrito.

Solicitó, con carácter precautelador, un pedido de informes al GCBA para que lo contestara en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, con relación a las infracciones al CPU indicadas en el informe de la arquitecta Eggers. Con el resultado del informe y siempre que se confirmaran las anomalías señaladas, requirió que se ordenara interrumpir la construcción del edificio, readecuar la obra y suspender la vigencia de la Disposición 1479/18 de la DGIUR y del registro de planos o de los permisos de obra nueva que se hubieren otorgado con base en tal disposición.

II. El 13 de mayo de 2021 el doctor Martín M. Converset ordenó al GCBA que, en el plazo de tres (3) días, acompañara las actuaciones administrativas digitalizadas vinculadas con la Disposición 1479-DGIUR/18 y el Permiso de Obra 33134924-18 y le hizo saber, con carácter de medida cautelar, que debería “evaluar formalmente –en caso de corresponder, esto es, para el supuesto que se encuentre comprometida la seguridad de las personas y/o el patrimonio histórico, cultural y

arquitectónico de la Ciudad–, la posibilidad de arbitrar los medios necesarios para llevar a cabo las tareas indispensables sobre el inmueble sito en Gral. Las Heras 1683/87/89 de esta ciudad, de conformidad con las facultades conferidas por la normativa local para proteger la seguridad de la población” (Act. 823790/21 del 13/05/21).

Acompañadas las actuaciones administrativas digitalizadas, se ordenó correr el traslado de la demanda (Act. 875274/21 del 26/05/21).

La parte actora amplió la prueba ofrecida y adjuntó a su presentación la Resolución 482/21 de la Defensoría del Pueblo que, en lo que aquí interesa, recomendó a la Directora General de Interpretación Urbanística la revisión de la Disposición 1479/18 a fin de determinar el posible incumplimiento de los artículos 4.2.3, 4.10.2 y 10.1.4 del CPU vigente al momento de aprobación de la obra y que, en caso de encontrar irregularidades, procediera en consecuencia; y al Director General de Fiscalización y Control de Obras de la Agencia Gubernamental de Control recomendó la realización de inspecciones periódicas a la obra, a efectos de verificar posibles daños al Edificio Virasoro.

III. El GCBA contestó demanda. En torno a las irregularidades denunciadas por el actor y detalladas por la arquitecta Magdalena Eggers, afirmó:

a) El artículo 10.1.4 no exige la intervención de la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano como requisito en el procedimiento, sino la de la Secretaría (se entiende que hace referencia a la ex Secretaría de Planeamiento Urbano). Vale aclarar que esa Secretaría no existe ni existía al momento de la emisión de la disposición cuestionada y que el órgano técnico competente para expedirse es la DGIUR. Entre las misiones y funciones vigentes al momento de la emisión de la disposición referida, establecidas por el Decreto 363/15 (BOCBA 4783 del 16/12/15), le compete al titular de la DGIUR: elaborar, supervisar e interpretar las normas de planeamiento urbano, la puesta en valor del patrimonio arquitectónico y urbanístico, y entender en su carácter de órgano de aplicación e interpretación del CPU en todo lo atinente a su cumplimiento. La normativa tampoco expresa taxativamente qué tipo de morfología o tratamiento estético debe exigirse al lindero a un edificio catalogado.



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA

CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

b) Si bien el proyecto tiene consideraciones respecto al Completamiento de Tejido según el artículo 4.10.2 del CPU, conforme surge del Informe 19245401/21 de la DGIUR el caso fue estudiado por la Gerencia Operativa de Supervisión de Interpretación Urbanística, cuyas misiones y funciones involucraban el análisis particularizado de supuestos específicos que requieran una interpretación normativa, con el objeto de guiar el desarrollo de la Ciudad en convivencia con el tejido preexistente. Al estudiarse el proyecto presentado, que mantiene un retiro lateral de tres (3) metros respecto del lindero más bajo, se entendió que las particularidades edilicias de los linderos inmediatos traían aparejada la necesidad de una composición morfológica particular. El CPU, en los casos de Completamiento de Tejido, no exige generar una mancomunidad de patios con los linderos, por lo que el proyecto podía enrasar hasta la mitad del ancho de la parcela sin respetar ninguna de las áreas descubiertas de sus linderos; sin embargo, se ponderó el enfrentamiento de las áreas descubiertas para favorecer una mejor calidad ambiental y espacial a modo de compensación.

c) El trazado de líneas de frente interno de la manzana atraviesa dos distritos, por lo que, de acuerdo a lo indicado en la interpretación oficial del artículo 4.2.3 del CPU, no resulta aplicable la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominado *tronera*). Además, la continuidad de dicho espacio libre se encuentra desvirtuada y obstruida por el Edificio Virasoro, por lo que su exigencia carecería de sustento.

Comentó que, con motivo de la Resolución 482/21 de la Defensoría del Pueblo, volvió a analizarse la disposición cuestionada y se emitió el Informe 19217601/21 de la DGIUR, del que transcribió los párrafos que consideró pertinentes.

Planteó la improcedencia del amparo, requirió la citación como codemandados a los titulares de la obra, ofreció prueba y solicitó el rechazo de la demanda.

IV. El 15 de julio de 2021 la parte actora pidió nuevamente el dictado de una medida cautelar que interrumpiera la construcción del edificio, salvo por aquellos trabajos destinados a resguardar la integridad del Edificio Virasoro. Detalló los daños sufridos en el inmueble como consecuencia de la obra, acompañó fotos y observaciones del arquitecto Vettore y del ingeniero Guitelman.

El 18 de agosto de 2021 el doctor Converset ordenó hacer saber al GCBA que debería realizar –a través de los organismos técnicos pertinentes– inspecciones periódicas en la obra, hasta tanto se dicte sentencia definitiva, y rechazó la medida cautelar solicitada (Act. 1629020/21). Entendió que no se advertía *prima facie* un comportamiento arbitrario o ilegítimo de la Administración, ni que hubiera actuado de manera infundada u obrado sin apego a la normativa vigente o fuera de la competencia legalmente establecida. Agregó que, en el marco de la causa civil “Cons de Prop Las Heras 1679/81 c/ Fiducia y Mandatos SA y otros s/ diligencias preliminares”, Exp. 20807/21, se había intimado al GCBA a colocar una estructura de apuntalamiento tubular requerida por el perito ingeniero desinsaculado, por lo que, en función de la medida allí adoptada, la seguridad del Edificio Virasoro se encontraba, *prima facie*, garantizada.

Contra lo decidido, interpuso recurso de apelación la parte actora. Alegó que el magistrado había analizado parcialmente la documental, mencionando solo la provista por el demandado y que había omitido la presentada por la parte actora, en particular, los dictámenes de la arquitecta Eggers –uno al interponer demanda y otro al contestar el Informe 19245401/21 de la DGIUR– y la Resolución 482/21 de la Defensoría del Pueblo. Adujo que la medida cautelar solicitada en este proceso se diferencia de la requerida en el fuero civil, en tanto son materias distintas las debatidas en cada expediente. Arguyó que los daños provocados en el inmueble son prueba de que no se tomaron los recaudos debidos para las tareas de demolición, excavación y construcción. Agregó que el proyecto aprobado incumple incluso con la Disposición 1479/18 de la DGIUR, al cerrar el tercer patio y no hacerlo mancomunado, al



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA

CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

sobrepasar la altura límite, generando una medianera más alta que provoca un cono de sombra, y al no respetar las normas previstas para el enrase.

Finalmente, se elevaron las actuaciones y, habiendo dictaminado el fiscal de Cámara, doctor Juan O. Gauna, pasaron los autos a resolver (Act. 2421187/21 del 02/11/21).

V. La parte actora sostiene que, de conformidad con el artículo 4.10.2 del CPU, en el enrase en terrenos de más de nueve (9) metros de frente, la altura del edificio más alto debe extenderse hasta la mitad del ancho de la parcela. El GCBA, con referencia al Informe 19245401/21 de la DGIUR, aduce que “si bien el proyecto tiene consideraciones respecto al Completamiento de Tejido taxativo según el art. 4.10.2”, debe tomarse como compensación el hecho de que el proyecto propone una mancomunidad de patios con los linderos para favorecer una mejor calidad ambiental y espacial, pese a que el CPU no lo exige.

Es decir, no se halla controvertido que el proyecto considerado factible desde el punto de vista urbanístico por la disposición cuestionada no se ajusta a las previsiones que establece el artículo 4.10.2 para el completamiento de tejido en parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas.

El Código de Planeamiento Urbano es una pieza jurídica especial dentro del ordenamiento local, que exige una debida sujeción de los particulares y de los órganos estatales. En razón de su importancia en el ordenamiento jurídico de la Ciudad, requiere de una mayoría especial para su dictado y reforma (cf. arts. 89 y 90, CCABA).

De la propia disposición surgiría un apartamiento de las previsiones del CPU, sin que tal excepción esté motivada en una norma de igual o mayor jerarquía. Convalidar ese proceder implicaría, si bien dentro del estrecho marco cognoscitivo que caracteriza el análisis de medidas cautelares, depositar en el

funcionario que analiza la factibilidad de un proyecto la atribución para eludir lo que dispone la ley.

VI. El Consorcio alega que en el caso no se aplicó el artículo 4.2.3 (interpretación oficial) del CPU, titulado “Línea de frente interno”, en cuanto prescribe que cuando la línea de edificación de o de los edificios linderos sobrepase la línea de frente interno de la manzana, dicha línea de edificación “podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, siempre que, a juicio de la DGIUR, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas”. A su turno, el GCBA sostiene que el trazado de las líneas de frente interno de la manzana atraviesa dos distritos, por lo que no resulta aplicable la extensión del espacio libre de manzana, y agrega que la continuidad de dicho espacio libre se encuentra desvirtuada y obstruida por el Edificio Virasoro, lo que tornaría carente de sustento a tal exigencia.

Ahora bien, más allá de lo afirmado por el GCBA, del artículo en cuestión no se desprende aclaración o salvedad alguna respecto de manzanas conformadas por dos distritos. La distinción aparece cuando hubiera un encuentro de líneas de frente interno “determinadas (...) por diferentes denominadores”, lo que *prima facie* implica “con distintas reglas de trazado”. En efecto, el CPU, cuando se refiere a distritos, utiliza comúnmente, valga la redundancia, el vocablo “distrito”, mientras que en esta ocasión –y por única vez en todo el *corpus*– se refiere a “denominadores”. En segundo lugar, el texto al que hace referencia el GCBA fue agregado por la interpretación oficial luego de explicitar que la integración del artículo original debía hacerse a fin de aclarar, entre otras cosas, la traza de la tronera en los encuentros con los distritos de arquitectura especial y distritos comerciales con diferentes trazados de línea de frente interno, lo que establece, en principio, una pauta interpretativa en favor de la posición de la parte actora.

Ello así, en principio, la resolución cuestionada se habría apartado de lo dispuesto por el artículo 4.2.3 (interpretación oficial) del CPU.

VII. En cuanto a lo demás, el Consorcio sostiene que no se cumplió con la vista que prevé el artículo 10.1.4 del CPU, aplicable en razón de que el Edificio Virasoro se encuentra catalogado. Refiere que el inmueble es casi centenario,



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA
CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

por lo que requiere todos los cuidados de una construcción realizada con técnicas obsoletas. En particular, con base en los dictámenes de la arquitecta Eggers, señaló que debía intervenir la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

El GCBA, por su parte, argumenta que la Secretaría a la que hace referencia el artículo en cuestión no existe y tampoco existía al momento de dictarse la disposición cuestionada, y que el órgano técnico competente a tales efectos es la Dirección General de Interpretación Urbanística, de conformidad con las funciones que le fueron asignadas mediante Decreto 363/15. Agrega que la norma no especifica qué tipo de morfología o tratamiento estético debe exigirse al lindero a un edificio catalogado.

La Disposición 1479/18 de la DGIUR, dictada el 18 de septiembre de 2018, no hace referencia a la condición de inmueble catalogado del edificio lindero a la obra, ni da cuenta de que se hubiera llevado a cabo la consulta que establece la norma mencionada. De las constancias de autos puede inferirse que, más allá de lo alegado por el GCBA, se habría corrido efectivamente una vista a la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, pero con posterioridad al dictado de la disposición cuestionada. Ello se desprende de las consideraciones efectuadas en la Nota 19126190/21 de la DGIUR, del 25 de junio de 2021.

De lo anterior, en principio, se sigue que la única vista que se habría corrido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10.1.4 habría tenido lugar tres años después del dictado de la disposición cuestionada. En consecuencia, *prima facie*, se configuraría otro apartamiento de lo establecido en el CPU.

VIII. Acreditada la verosimilitud del derecho alegado, cabe poner de resalto que el peligro en la demora se encuentra configurado en atención al grado de

avance de la obra y al hecho de que, de no otorgarse la protección cautelar en tiempo oportuno, el daño podría ser irreversible.

Con respecto a la contracautela, la caución juratoria, que se tiene por prestada, se considera ajustada a las circunstancias de la causa. Las peculiaridades de la causa aconsejan esa solución, en la medida en que la parte actora no procede en defensa de un interés individual y exclusivo, sino en protección de derechos de incidencia colectiva (cf. Act. 2043966/21 del 27/09/21, EXP 111533/2021-0).

Por las razones expuestas, corresponde hacer lugar al recurso y, en consecuencia: **1)** Revocar la resolución de grado en cuanto fue materia de agravio; **2)** Hacer lugar a la medida cautelar solicitada, ordenando la suspensión del Permiso de Obra 33134924-18 y de la Disposición 1479/18 de la DGIUR; y **3)** Ordenar al GCBA que tome los recaudos pertinentes para que se paralicen los trabajos constructivos de la obra, salvo los que fueran necesarios para la preservación de los edificios linderos.

EL DR. HORACIO CORTI, EN DISIDENCIA PARCIAL, DIJO:

Adhiero a la solución propuesta, con la siguiente limitación.

Entiendo que la suspensión únicamente debe alcanzar aquellos aspectos del proyecto que se encuentren *prima facie* en contravención con el Código de Planeamiento Urbano.

De acuerdo a este criterio la empresa podrá seguir ejecutando las actividades constructivas que no estuvieran cuestionadas (i.e. comprendidas en el análisis efectuado en los considerandos V y VI del voto precedente) y que sean claramente independientes de ellas, bajo conformidad y posterior control del GCBA.

Es decir, la medida cautelar debe extenderse sólo en aquel aspecto que sea necesario para cumplir con su efecto útil, sin afectar, en la medida en que ello sea técnicamente posible, la actividad constructiva.

Considero que esta aclaración se justifica como resultado de la ponderación de los diversos y plurales intereses y derechos en juego, tanto individuales y colectivos.

Por ello, por mayoría, se **RESUELVE: 1)** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora; **2)** Revocar la resolución de grado en cuanto



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

2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III SECRETARÍA ÚNICA
CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS HERAS 1679/81 CONTRA GCBA SOBRE INCIDENTE DE APELACIÓN -
AMPARO - SUSPENSIÓN DE OBRAS

Número: INC 111533/2021-1

CUIJ: INC J-01-00111533-9/2021-1

Actuación Nro: 2561038/2021

fue materia de agravio; **3)** Hacer lugar a la medida cautelar solicitada y, en consecuencia, ordenar la suspensión del Permiso de Obra 33134924-18 y de la Disposición 1479/18 de la DGIUR; y **4)** Ordenar al GCBA que tome los recaudos pertinentes para que se paralicen los trabajos constructivos de la obra, salvo los que fueran necesarios para la preservación de los edificios linderos.

Notifíquese por Secretaría a las partes y al fiscal. Oportunamente, devuélvase.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires