



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

#LEYENDA_LOGO#

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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.bq

I. Téngase presente el dictamen y por constituido el domicilio electrónico indicado.

II. VISTOS:

1. El 11/06/2025 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 Resolución N° 66/SSGU/23 en tanto desafectó de la protección patrimonial al inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), y de la correspondiente recomendación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP).

B. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de toda factibilidad de obra, de todo permiso de demolición y de todo permiso o aviso de obra (registro de planos) otorgado con relación al edificio construido en el inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), que derive o se sustenten en la Resolución N° 66/SSGU/23.

C. Se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela

de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A).

D. En su caso, se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A)”.

A fin de fundar su pretensión, esgrimió que en el procedimiento de desafectación de protección valor patrimonial del inmueble no se realizó ninguna instancia de participación ciudadana de forma previa, en violación de la democracia participativa ambiental reconocida en los arts. 1, 27 y 32 de la CCABA, en el art. 11, inciso 6, del Plan Urbano Ambiental, en el Acuerdo de Escazú, y de más normativa concordante que reconoce el derecho al ejercicio de la participación ciudadana en tales cuestiones.

Asimismo, manifestó que el GCBA violó su deber de proteger y preservar el patrimonio cultural ya que cada una de sus decisiones detalladas en la demanda estuvieron orientadas a perjudicar el valor patrimonial del inmueble de Campana N° 3406 y a autorizar su demolición, para que sus propietarios puedan utilizar la totalidad de la capacidad constructiva de la parcela, sin considerar ni adoptar ninguna medida para proteger y preservar el inmueble.

Manifestó que el Poder Ejecutivo violó flagrantemente el procedimiento de catalogación preventiva y definitiva del inmueble en cuestión, lo que constituye otra violación al deber de proteger y preservar el patrimonio por parte del GCBA.

Refirió que, encontrándose firme la Resolución N° 594-SECPLAN-2014 que incorpora el inmueble en el Catálogo Preventivo la propietaria había perdido el derecho de iniciar un Recurso de Reconsideración contra ello, y entendió que, por lo tanto, el Poder Ejecutivo no debió haber tramitado dicho recurso.

A su vez, sostuvo que el Poder Ejecutivo incumplió la obligación de remitir el proyecto de ley para el tratamiento legislativo de la protección patrimonial del inmueble impidiendo que la Legislatura pueda consolidar a la incorporación definitiva del inmueble en el Catálogo Definitivo. En ese sentido, arguyó que “no sólo no dio cumplimiento a esta obligación, sino que decidió revocar la Resolución



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

#LEYENDA_LOGO#

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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

N° 594- SECPLAN-2014 y desafectar la protección patrimonial del inmueble a pedido del propietario quién ya no contaba con el derecho a cuestionar la catalogación preventiva por caducidad de dicho derecho por el paso del tiempo”.

Agregó que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) rectificó su opinión y recomendó hacer lugar al recurso de reconsideración desafectando al inmueble del Nivel Cautelar, sin rebatir las posiciones en contrario planteadas por la Comisión Nacional de Monumentos de Lugares y de Bienes Históricos, la Comisión para la preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la CABA, el Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Argentina y el Ministerio de Cultura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Todos presentes en la reunión del 27/12/2022 por videoconferencia, plasmada en la NO-2023-00842585-GCABA-DGIUR.

Sostuvo que la resolución N° 66/SSGU/23 implicó una revisión o reexaminación de una decisión adoptada previamente en la resolución N° 594-SECPLAN-2014, dónde se había otorgado protección patrimonial con nivel cautelar al inmueble y que la falta de participación ciudadana en esta instancia constituye una violación flagrante a la Constitución Nacional, a la CCABA, al Acuerdo de Escazú y diversos tratados internacionales.

En este marco, **solicitó como medida precautelar se ordene al GCBA suspender los trabajos de demolición y constructivos en el predio sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad.** Aclaró, al respecto, que el inmueble *“se encuentra tapiado porque están por iniciarse los trabajos de demolición para la construcción de un edificio de 8 pisos”* pudiendo generar un daño patrimonial irreversible.

2. Recibidos los autos en este Tribunal, el 12/06/2025 se confirió vista al **Ministerio Público Fiscal** con habilitación de días y horas inhábiles, en los términos de los artículos 11 inciso a) y 12 inciso b) de la ley 2145.

3. El 13/06/2025 el Ministerio Público Fiscal emitió su opinión.

Por un lado, dictaminó que el tribunal resultaría competente para entender en el planteo traído a su conocimiento, que debería ratificarse la inscripción en el Registro de Procesos Colectivos local (cfr. artículo 3 del Acuerdo Plenario N° 4/2016 de la Cámara de Apelaciones del fuero, y en igual sentido Acordada N° 32/2014 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación) y establecer 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 pleito como parte o contraparte.

Por otro, respecto a la medida precautelar estimó que *“atento a que en la demanda se denuncia la inminencia de la demolición que se pretende evitar, entendi[e] que, excepcionalmente, el tribunal podría disponer la suspensión precautelar de cualquier intervención sobre el mismo hasta tanto la medida cautelar sea oportunamente resuelta”*.

Y CONSIDERANDO:

I. El objeto del amparo y su alcance

Cabe recordar que la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad inició la presente acción de amparo colectivo contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a fin de que:

a. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de la Resolución N° 66/SSGU/23 en tanto desafectó de la protección patrimonial al inmueble de la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), y de la correspondiente recomendación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP).

b. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de toda factibilidad de obra, de todo permiso de demolición y de todo permiso o aviso de obra



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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

(registro de planos) otorgado con relación al edificio construido en el inmueble referido.

c. Se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición en el predio referido.

d. En su caso, se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble referido.

Ahora bien, es menester poner de relieve que la Cámara de Apelaciones del fuero creó el **Registro de Amparos Colectivos y posteriormente el Reglamento de Procesos Colectivos**.

Por otro lado, la Corte Suprema de Justicia de la Nación señaló en el precedente “Halabi” que existen *“tres categorías de derechos: individuales, de incidencia colectiva que tienen por objeto bienes colectivos, y de incidencia colectiva referentes a intereses individuales homogéneos”*¹. Es decir que, conforme los lineamientos sentados en la mencionada causa, los derechos pueden clasificarse de la siguiente forma: **a)** derechos sobre bienes jurídicos individuales, **b)** derechos sobre intereses individuales homogéneos y **c)** derechos sobre bienes jurídicos colectivos.

Con tales nociones en mente, se observa que el presente amparo encuadra dentro de los supuestos previstos en el Anexo I, artículo 2 del Acuerdo Plenario N° 4/2016, ya que se imbrica con los derechos de incidencia colectiva tales como la protección del patrimonio cultural y derecho a un ambiente sano.

¹ CSJN, “Halabi, Ernesto c/ P.E.N. - ley 25.873 - dto. 1563/04 s/ amparo ley 16.986”, sentencia del 24/02/2009, Fallos, 332:111, considerando 9°.

Por lo tanto, dado que la Secretaría General ha dado cumplimiento a la anotación en el registro previsto en el artículo 3 del Anexo de dicho acuerdo, **corresponderá ordenar las medidas de publicidad pertinentes a fin de garantizar que las personas que pudieran llegar a tener un interés en el resultado del litigio conozcan su existencia.**

2. Por otra parte, **en torno a la legitimación procesal** de la entidad amparista cabe precisar que, conforme su estatuto constitutivo, la asociación tiene como fin “*a) Estudiar, difundir, reflexionar sobre los conceptos, los planteamientos, la historia, los pensadores y las propuestas concretas del paradigma del Derecho a la Ciudad y del Buen Vivir en la Ciudad, e impulsar su adopción en las políticas públicas y conductas sociales; b) Promover (...) la protección y respeto al ambiente (...) la sustentabilidad y la defensa y protección de los derechos humanos, así como todos los derechos reconocidos en la Constitución Nacional, en los Instrumentos Internacionales, en Página 7/9 Dictamen 256/2023 1983-2023. 40 Años de Democracia las constituciones locales y en las leyes y normas inferiores; (...) f) Realizar un seguimiento continuo de las políticas urbanas, analizarlas y proponer modificaciones o adecuaciones de las existentes, e impulsar nuevas políticas bajo el paradigma del Derecho a la Ciudad (...) h) Profundizar la democratización de la Ciudad, de sus medios de producción y reproducción; de la gestión, administración y toma de decisiones en la Ciudad; en el acceso y posesión de la Ciudad; en el acceso a los servicios públicos y en el uso del espacio público*”.

De tal modo, teniendo presente el objeto social de la entidad actora y lo dictaminado por la Fiscal, es dable concluir que **la entidad actora posee legitimación activa para accionar en nombre del colectivo aquí representado.**

II. Tutela solicitada

1. 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 precautelar solicitada.



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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

En primer lugar, dado que los hechos expuestos en el caso se remontan al 2014 (resolución 594/SECPLAN/14) vale recordar que mediante la **ley 449** se aprobó el **Código de Planeamiento Urbano de la CABA**².

El **art. 10.3.1** establecía que el Catálogo Urbanístico constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa, respecto de la calificación urbanística asignada al mismo.

Por su lado el **art. 10.3.3** disponía que *“el Catálogo y la normativa correspondiente para el área aprobados por el P.E., serán publicados en el Boletín Oficial y difundidos por el C.G.P correspondiente. Los particulares tendrán sesenta (60) días a partir de dicha publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Secretaría. Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones. Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo. La Secretaría, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales dispondrá la modificación preventiva del Catálogo, que será elevado para su consideración al P.E. que deberá remitirlo al P.L. Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Boletín Oficial en el que fueran publicados. Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del*

² A cuyo articulado se hará referencia conforme T.O. por Decreto N° 1181/2007.

Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la Dirección deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión”.

En cuanto al **procedimiento para la revisión del Catálogo**, el **art. 10.3.4** determinaba que el Catálogo “*está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en la Sección 9 “Procedimiento de modificaciones del Código”, y a las siguientes normas: a) Con una periodicidad no superior a un (1) año la Secretaría con consulta previa al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda otro nivel de protección. La propuesta será difundida a través del Centro de Gestión y Participación respectivo u organismos originados en la descentralización que correspondan, y en conjunto con éste se podrá convocar a una Audiencia Pública, que podrá realizarse en un plazo no mayor de 30 días a la fecha de difusión de las propuestas, la misma producirá un Acta que incluya los acuerdos alcanzados, los puntos no concertados y las nuevas propuestas. b) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, sin haberse cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del catálogo. c) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en el Art. 10.3.2 sin cuyo requisito carecerá de razonabilidad. d) La exclusión o la reducción del nivel de protección de un bien catalogado sólo podrá ser dispuesta por el P.L”.*

En segundo lugar, cabe destacar que el Código de Planeamiento Urbano referido fue reemplazado por el nuevo **Código Urbanístico de la CABA**, que, a su vez, sufrió varias modificaciones³. 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.

³ Mediante las leyes 6099/2018, 6361/2020, 6564/2022 y 6776/2024.



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

#LEYENDA_LOGO#

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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

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 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.

Al momento del dictado de la resolución 66/SSGU/2023 el art. 9.1.2.1.1 disponía: *“Catalogación Preventiva. El Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo. Los particulares pueden recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos. Una vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo debe remitir el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo. La Catalogación preventiva debe dejarse sin efecto en caso de pérdida del estado parlamentario del proyecto de Ley correspondiente. Una vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva. Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten*

las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente”.

Actualmente⁴ el art. 9.1.2.1.1 dispone que la “*Catalogación Preventiva*. El Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo. Los particulares pueden recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos. La catalogación preventiva se notifica fehacientemente a los titulares de la parcela objeto de catalogación y de las parcelas linderas a la misma. Una vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo remite el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo. Una vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva. Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente. La catalogación preventiva decae cuando se sanciona la Ley que cataloga de forma definitiva el bien. Cuando no se haya sancionado la catalogación definitiva, la catalogación preventiva caduca en el plazo de cuatro (4) años desde su notificación”.

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

⁴ TO según ley 6764 y actualización de leyes modificatorias al 31/12/2024, disponible en https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-02/cur-cuerpo-principal_0.pdf.



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

#LEYENDA_LOGO#

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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

materia de Protección Patrimonial, quien debe intervenir en todos los casos, salvo si se tratase de extrema urgencia o gravedad que impida su participación”.

2. La resolución n° 594/SECPLAN/14, del 23/12/2014, incorporó al inmueble ubicado en Campana 3406 de esta Ciudad, con carácter preventivo, al Catálogo de Inmuebles Patrimoniales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con Nivel Cautelar.

En el marco del expediente **EX-2022-46982471-GCABA-SSGU** Mercedes Sol Yajnes, en su carácter de apoderada de Distrito DVT Real Estate SA, propietaria del inmueble referido previamente, interpuesto **recurso de reconsideración** contra la resolución N° 594-SECPLAN-2014.

Mediante la nota **NO-2023-00842585-GCABA-DGIUR** el Consejo Asesor entendió que corresponde *“RECTIFICAR su opinión inicial y recomienda hacer lugar al recurso de reconsideración presentado desafectando al inmueble del Nivel Cautelar”.*

Posteriormente, el 03/04/2023, por conducto de la **resolución n° 66/SSGU/23** el Subsecretario de Gestión Urbana **hizo lugar al recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 594-SECPLAN/2014, con relación al inmueble objeto de autos y se lo desafectó de la protección patrimonial con Nivel Cautelar preventivo con la que estaba dotado.**

3. En este contexto, con las constancias aportadas por la parte actora aunadas a la normativa reseñada, aun en el estado embrionario del proceso, se tiene por acreditado que el inmueble ubicado en Campana 3406 fue incorporado con carácter preventivo al Catálogo de Inmuebles Patrimoniales de la CABA con nivel cautelar. Como consecuencia de ello, el inmueble ostentaba una protección

particular cuyos parámetros se encontraban establecidos en el antiguo Código de Planeamiento Urbano y, actualmente, por el Código Urbanístico de la CABA.

A su vez, se encuentra acreditado que el GCBA desafectó de la protección patrimonial con nivel cautelar preventivo con la que se encontraba dotada dicho inmueble. Ello, ante el pedido efectuado por la apoderada de la actual dueña del inmueble **en el marco de un recurso de reconsideración interpuesto en el año 2022, contra la resolución 594-SECPLAN del año 2014.**

En este marco, la actora introduce serias dudas respecto a la legalidad del procedimiento administrativo, fundándose, principalmente, en que la incorporación del inmueble al Catálogo Preventivo se encontraba firme y que la propietaria perdió el derecho de cuestionarla. Dicho argumento aparece, *prima facie* conducente, en tanto encontraría basamento en el art. 10.3.3 del Código de Planeamiento Urbano vigente al momento de la inclusión del inmueble al Catálogo que preveía que ***“los particulares tendrán sesenta (60) días a partir de dicha publicación para formular cualquier objeción”***.

A la par, se advierte que el Poder Ejecutivo local habría incumplido con su obligación de remitir el proyecto de ley para el tratamiento legislativo de la protección patrimonial del inmueble vedando la posibilidad de que la Legislatura porteña dé tratamiento a la incorporación al Catálogo Definitivo. Dicha omisión, en principio, no podría traducirse en un menoscabo a los derechos de los ciudadanos cuya protección la actora reclama.

Por otro lado, de las manifestaciones vertidas por la Asociación actora y de la documental acompañada se desprende que el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) habría dictaminado que correspondía desafectar al inmueble del nivel cautelar, sin considerar ni rebatir los argumentos esgrimidos por instituciones calificadas en la materia (por ejemplo, la Comisión Nacional de Monumentos de Lugares y de Bienes Históricos, la Comisión para la preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la CABA, el Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio Argentina y el Ministerio de Cultura). Todas ellas, presentes en la reunión del 27/12/2022 por videoconferencia, plasmada en la NO-2023-00842585-GCABA-DGIUR. Al respecto, vale agregar que la resolución que



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

#LEYENDA_LOGO#

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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

hizo lugar al recurso de reconsideración y desafectó al inmueble en cuestión del Catálogo Preventivo se fundó, básicamente, en dicho dictamen.

En este contexto, **los hechos denunciados revisten una gravedad y urgencia significativas, dado que las obras estarían próximas a ejecutarse.** Cabe destacar, en este sentido, que en las **fotografías acompañadas se observa que el inmueble se encuentra tapiado, en una forma propia de las obras en construcción.** Por lo tanto, resulta indispensable la adopción inmediata de una medida por parte del Tribunal, a fin de evitar un daño irreparable que frustre el objeto de la presente acción.





En tal sentido, cabe recordar que jurisprudencialmente se ha reconocido la posibilidad de dictar resoluciones de este tipo haciendo prevalecer razones de urgencia por sobre otros requisitos de viabilidad, sin que ello implique prescindir absolutamente de una ponderación sobre la existencia del derecho pretendido, aunque más no sea de forma somera en el terreno de lo hipotético⁵.

III. Decisión

En función de lo expuesto, a efectos de evitar que se produzca un daño irreparable que pueda frustrar el objeto de la acción se impone la necesidad de adoptar alguna medida que en lo inmediato preserve el inmueble de una eventual demolición, alteración y/o modificación que no se encuentre habilitada por la normativa que lo protegía. En tal sentido, **compartiendo la apreciación efectuada por la Fiscal en tanto estimó que “el tribunal podría disponer la suspensión precautelar de cualquier intervención sobre el mismo hasta tanto la medida**

⁵ Cámara CAyT, Sala II, in re “Bingo Caballito S.A contra GCBA sobre Queja por Apelación Denegada”, Sentencia del 24/10/2006 y Sala II in re “Heliodora Martín Acenso y otros contra GCBA sobre Medida Cautelar”, Sentencia del 07/04/2015.



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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

***cautelar sea oportunamente resuelta”*, corresponderá ordenar precautelarmente la clausura y suspensión de la obra del inmueble en cuestión.**

Cabe señalar que, en torno a la procedencia de las medidas precautelares, la Sala II de la Cámara de Apelaciones del fuero tiene dicho *que “el instituto pre-cautelar se asocia, de tal modo a la idea de peligro en la demora que el no acceso a una medida urgente importa, a la postre, la irreparabilidad del perjuicio que acarrea –en los hechos una consecuencia de gravedad extrema. Sin embargo, la otra particularidad con la que se desarrolla dicho instituto se vincula con la necesidad de contar con algún elemento de juicio que, por no hallarse presente con entidad suficiente, impide la posibilidad de resolver –sin más- el anticipo jurisdiccional solicitado, e impone, en paralelo, la necesidad de arbitrar alguna medida de prueba. Como puede advertirse, subyace en la materia la idea de una justicia efectiva, que a partir de sopesar los distintos bienes jurídicos involucrados, hace prevalecer, provisoriamente, la necesidad de tutelar en estado de cosas que, de no hacerlo, se frustraría toda posibilidad en el futuro, ligado con la necesidad de contar con otros elementos probatorios. En rigor, la decisión pre-cautelar es, en definitiva, una solución vinculada con la urgencia y justicia del caso, que se caracteriza, de ordinario, por tener un breve plazo de duración que, en general, está subordinado al cumplimiento de la medida previa decretada por el órgano judicial (cf. Art. 29 del CCAyT), con lo cual –además- se identifica la decisión precautelar*⁶.

En virtud de las consideraciones vertidas, **RESUELVO:**

⁶ Cám. Apel. CAyT, Sala II, “*Iglesias José Antonio c/ GCBA s/ otros procesos incidentales*”, sentencia del 21/12/2011.

1º) ORDENAR PRECAUTELARMENTE LA INMEDIATA CLAUSURA Y SUSPENSION DE LA OBRA (trabajos constructivos y/o de demolición) del inmueble sito en Campana n° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), de esta Ciudad.

2º) ORDENAR al GCBA arbitrar todos los medios para garantizar su estricto cumplimiento hasta tanto se resuelva lo contrario.

3º) Instruir al Secretario del Tribunal a llevar a cabo las medidas necesarias para el efectivo anoticiamiento de lo aquí resuelto el en lugar del inmueble.

4º) REQUERIR al GCBA que en el plazo de cinco (5) días remita copia íntegra del expediente administrativo EX-2022-46982471-GCABA-SSGU y cualquiera otra actuación administrativa relacionada con el caso de autos.

5º) Tener por prestada la caución juratoria.

6º) Ordenar las medidas de publicidad que se enumeran a continuación a fin de garantizar que las personas que pudieran llegar a tener un interés en el resultado del litigio conozcan su existencia, en concordancia con lo resuelto por la CSJN en las causas “*Halabi*” y “*Padec*”, haciendo saber a los interesados que el objeto de la presente acción de **amparo colectivo** consiste en que: “*A. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de la Resolución N° 66/SSGU/23 en tanto desafectó de la protección patrimonial al inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), y de la correspondiente recomendación del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP). B. Se declare la nulidad e inconstitucionalidad de toda factibilidad de obra, de todo permiso de demolición y de todo permiso o aviso de obra (registro de planos) otorgado con relación al edificio construido en el inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A), que derive o se sustenten en la Resolución N° 66/SSGU/23. C. Se ordene la interrupción de los trabajos constructivos y de demolición en el predio sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral:*



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

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

Número: EXP 94095/2025-0

CUIJ: EXP J-01-00094095-6/2025-0

Actuación Nro: 1061328/2025

Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A). D. En su caso, se ordene la recomposición ambiental y patrimonial de los sectores dañados o demolidos del inmueble sito en la calle Campana N° 3406, esq. José Pedro Varela de esta Ciudad (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 015, Sección: 081, Manzana: 157, Parcela: 032A)''.

Las medidas de publicidad dispuestas son las siguientes:

a) Publicar edictos en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme artículos 132 y 133 del Código CAyT, por el plazo de tres (3) días. **A tal fin, confecciónese el texto del edicto por Secretaría y envíese por correo electrónico a la casilla oficial (boletin_oficial@buenosaires.gob.ar).**

b) Ordenar la notificación en los términos del art. 133 del Código de rito, en las emisoras oficiales de amplitud y frecuencia modulada (Radio AM y FM) y en los canales de televisión TV Pública de la CABA, por el plazo de tres (3) días. **A tal efecto, comuníquese vía correo electrónico al mail institucional del Secretario de Medios del GCBA (ccoelho@buenosaires.gob.ar).**

c) Ordenar la publicación en la página web del CMCABA y en el Sistema de Difusión Judicial del Departamento de Información Judicial (ijudicial), por el término de quince (15) días. **A esos efectos, comuníquese por correo electrónico al mail institucional (ijudicial@jusbaire.gob.ar).**

d) Librar oficio a la Comuna 11 toda vez que la obra se encuentra dentro de los límites de aquella, a fin de ordenarle la difusión de lo aquí dispuesto mediante su publicación en la sede de su Junta Comunal. **A esos efectos, remítaselo por correo electrónico al presidente de la Junta (nmainieri@buenosaires.gob.ar).**

Todas las comunicaciones serán confeccionadas por Secretaría y enviadas a sus correos electrónicos oficiales con habilitación de días y horas inhábiles, debiendo informarse el detalle supra realizado respecto del colectivo afectado y el objeto del amparo.

7°) Otorgar a todas aquellas personas que pudieran tener un interés en el resultado del litigio la posibilidad de integrar el proceso tanto como actores o demandados, a cuyo fin se les confiere el plazo de quince días (15) días para que se presenten en el expediente, constituyan domicilio físico, electrónico y manifiesten lo que por derecho corresponda. A tal fin, se hace saber que el plazo antes indicado comenzará a correr a partir de la última publicación del edicto en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y que todas las presentaciones deberán efectuarse en este proceso y a través del “Portal del litigante”.

Asimismo, se pone en conocimiento de los eventuales interesados que los escritos presentados, las providencias y resoluciones que se dicten en consecuencia podrán ser consultadas en el portal de internet <https://eje.juscaba.gob.ar/>, cuyo contenido es público y está a disposición en formato digital.

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



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires