

Accion De Amparo Inmuebles Demolicion Patrimonio Cultural Patrimonio Arquitectonico Rechazo De La Accion

JURISPRUDENCIA

Acción de amparo. Inmuebles. Demolición. Patrimonio cultural.

Patrimonio arquitectónico. Rechazo de la acción Se rechaza el amparo incoado por la asociación "Basta de Demoler" contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a fin de que no disponga la demolición de un antiguo inmueble, al no encontrarse acreditado que esta implique un menoscabo al acervo patrimonial cultural. Ciudad de Buenos Aires, 12 de febrero de 2015. VISTOS: Estos autos para resolver los recursos de apelación deducidos por la actora a fs. 742/749 vta. -cuyo traslado fue contestado por la demandada a fs. 754/761- contra la sentencia obrante a fs. 722/735, y por la letrada de la parte actora, a fs. 742/749, y la perito arquitecta Elena Kozakiewicz, a fs. 752, contra la regulación de sus respectivos honorarios.

CONSIDERANDO: I. La asociación Basta de Demoler promovió acción de amparo contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, GCBA) con el objeto de que "se impida la demolición del inmueble ubicado en la calle Mariscal Sucre ... de esta Ciudad (...) y se detenga el vaciamiento de sus interiores y piezas importantes como puertas, mármoles, arañas, bronce, boisseries y otros" (fs. 3). Alegó que la demolición de ese edificio significaría un daño irreparable al patrimonio de la Ciudad y una violación a la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano. Asimismo, invocando la obligación de recomponer que genera el daño ambiental, conforme lo establecido en el artículo 26 de la Constitución local, solicitó la recuperación de los materiales que se habrían rematado ilegítimamente. Adujo que el inmueble se encontraría alcanzado por la medida cautelar dispuesta por el Juzgado 10 de este fuero en la causa "Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ amparo" (expte. 43501), mediante la cual se ordenó la suspensión del otorgamiento de autorizaciones o permisos de demolición, reformas, ampliaciones o cualquier construcción nueva, incluyendo registro de planos, respecto de los inmuebles de propiedad pública o privada 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 esa fecha, hasta tanto la Legislatura se pronuncie sobre los proyectos que hacen al objeto de la ley 2548. Peticionó que, como medida cautelar de no innovar, se ordene a la demandada que no otorgue permiso alguno de destrucción del inmueble. Señaló que el edificio de Mariscal Sucre ... data de 1918, según consta en la fachada, fue proyectado por los Arquitectos Francisco Terencio Gianotti y José J. Barboni, y responde a la tipología de petit hotel. Sostuvo que esa obra forma parte del cuerpo patrimonial del Arquitecto Gianotti, entre cuyos principales trabajos se encuentran la Galería Güemes, la Confitería del Molino, el edificio corporativo Schaffhausen y una veintena más de obras edificadas en las ciudades de Buenos Aires, Mar del Plata y Salta. Por su parte, señaló, el Arquitecto Barboni proyectó la Iglesia Nuestra Señora de la Candelaria. Aseveró que ese edificio es una de las siete obras de autoría compartida por ambos profesionales y se encuentra en óptimo estado interno. Indicó que se remataron los elementos del interior del inmueble, y que éste no presenta cartel de permiso de obra que autorice su demolición. Destacó que el expediente administrativo relativo a la demolición no fue elevado para su consideración al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (en adelante, CAAP), órgano de aplicación de la ley 3065, de protección de los bienes inmuebles construidos antes de 1941, y de la ley 1227, de bienes culturales de la Ciudad. Fundó en derecho su pretensión, citó jurisprudencia, ofreció prueba y formuló reserva del caso federal (fs. 2/12 vta.). II. El 19 de marzo de 2012 la magistrada subrogante ordenó, como medida precauteladora, que el Gobierno de la Ciudad remitiera las actuaciones administrativas vinculadas con la causa y se abstuviera de dictar acto administrativo alguno para efectuar la demolición del inmueble cuya protección pretende la actora, hasta tanto se remitieran al Tribunal las actuaciones administrativas y fuera resuelta la medida cautelar. Dispuso que en caso de que ese acto administrativo hubiera sido dictado, el Gobierno se abstuviese de innovar en el estado del inmueble (fs. 31/32). III. Luego el GCBA acompañó -en copia- el expediente administrativo 2.304.340/2011, relativo a la demolición total del inmueble de marras (ver fs. 38/47). IV. A su turno, el GCBA contestó la demanda y solicitó su rechazo (fs. 83/91). Negó que la pérdida del inmueble objeto de autos represente un daño irreparable al patrimonio de la Ciudad, que su demolición implique una violación a la sección 10 del Código de Planeamiento Urbano y que se hayan rematado sus aberturas e interiores. Cuestionó la idoneidad de la vía elegida por la actora, indicando que no se encuentra acreditada la existencia de una acción u omisión manifiestamente arbitraria o ilegítima de parte de la autoridad administrativa, como tampoco la existencia de un perjuicio cierto, concreto y directo. Afirmó que carece de legitimación pasiva, pues las pretensiones de la actora se vinculan con el tratamiento de proyectos de ley por parte de la Legislatura local, que no ha sido demandada en autos. Adujo que la ley 2548, de Promoción Especial de Protección Patrimonial, ya perdió vigencia, y que si bien existieron proyectos tendientes a prorrogarla, lo cierto es que sólo rigió hasta el 21 de diciembre de 2011 y actualmente no integra el derecho positivo. Puso de resalto que el Poder Judicial no puede prohibir a la Administración otorgar

permisos de demolición a fin de ejecutar obras nuevas invocando los proyectos de ley existentes como único fundamento. Acompañó como prueba copia del expediente administrativo 2.304.340/2011 y efectuó reserva de acudir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación y ante el Tribunal Superior de Justicia local. V. El 11 de mayo de 2012 la jueza subrogante hizo lugar a la medida cautelar solicitada y dispuso prohibir cualquier modificación, destrucción, demolición o cualquier alteración del inmueble, hasta tanto se dictara sentencia definitiva (fs. 95/98). Esa decisión fue confirmada por esta sala (ver fs. 219/221 del incidente 43.943/1). VI. Luego se presentó espontáneamente Emprendimientos Nagovir S.A., quien fue tenido por parte (fs. 123/208 y 209) y, corrido el pertinente traslado (fs. 209), contestó demanda (fs. 228/260). Indicó que es titular del dominio fiduciario del Fideicomiso Sucre ... y del inmueble objeto de autos. Negó que corresponda impedir la demolición y vaciamiento del inmueble, que su pérdida implique un daño irreparable al patrimonio arquitectónico de la Ciudad y una violación a la Sección 10 del CPU, que se encuentre dentro del alcance de la medida precautelada dictada en el expediente 43.501/0, que revista carácter de bien cultural y que su interior cuente con equipamiento original y rico. Precisó que en 2011 presentó el plano de demolición total de la finca, que se registró el 27 de enero de 2012 en el expediente 2.304.340/11, en el que se dictó el acto administrativo por el que se otorgó permiso de demolición. Expresó que el inmueble objeto de autos no es original, sino que se trata de una obra modificada en diversas oportunidades, por lo que no reviste valor patrimonial o cultural alguno para el acervo de la Ciudad. Adujo que cuando adquirió el inmueble ya se encontraba modificado, en el exterior y el interior, dado que se había utilizado para atención médica. Alegó que se han desnaturalizado los atributos de la obra original, por lo que carece de la relevancia histórica y patrimonial que le atribuye la actora. Acompañó documental, ofreció prueba e hizo reserva del caso federal. VII. La magistrada de primera instancia dispuso dar intervención al CAAP a fin de que dictaminase en torno al valor patrimonial, histórico y cultural del inmueble e indique si conserva rasgos de la obra original y si reviste carácter de hito urbano? (ver fs. 620/621). La CAAP acompañó informes a fs. 633/636, 683/685 y 700/710. VIII. El 27 de mayo de 2014 la juez dictó la sentencia definitiva, rechazando la demanda, con costas por su orden. Como fundamento de la decisión, la magistrada sostuvo, en esencia, que en base a las pruebas agregadas a la causa, la demolición del inmueble de marras no implica un menoscabo al acervo patrimonial cultural de la Ciudad y, por ende, esa decisión no constituye una violación a la Sección 10 del CPU y demás normas aplicables, y el visado de los planos de demolición no resulta un acto manifiestamente ilegal o arbitrario. La jueza destacó que el edificio se encuentra en el distrito central C2, fuera del área de influencia del Área de Protección Histórica 22, y que, según los informes del CCAP, del perito designado de oficio y del consultor de parte, no reviste valores que le otorguen la calidad de hito urbano. También señaló que el sub examine se subsume dentro de la salvedad establecida en el medida precautelada dispuesta por el Juzgado 10 del fuero, pues allí se dispuso que no alcanzaba a los inmuebles respecto de los cuales el CAAP dictaminara que no cuentan con valor patrimonial. La magistrada reguló los honorarios de los letrados de la parte actora, del GCBA y de Emprendimientos Nagovir S.A. en las sumas de ... pesos (\$...), ... pesos (\$...) y ... pesos (\$...), respectivamente, y los de la perito arquitecta en la suma de ... pesos (\$...). IX. Contra la sentencia la actora interpuso recurso de apelación. Al fundar su recurso, adujo que la sentencia basó su decisión en los informes del CAAP, que la magistrada había calificado como ?escuetos y vagos?, y señaló que ellos son extemporáneos, no vinculantes y poco convincentes. Alegó que en la sentencia no se valoró completamente la prueba ofrecida en autos, ya que se rechazó el pedido de reconocimiento judicial y la pericia se hizo con poca seriedad. Sostuvo que el acto administrativo que autorizó la demolición es nulo, pues el procedimiento administrativo fue iniciado durante la vigencia de la ley 2548 y el informe del CAAP resulta extemporáneo. Planteó que la juez de grado no tuvo en cuenta su buena fe y la mala fe de la demandada, y valoró inapropiadamente su conducta. Finalmente, se agravio de la imposición de costas por su orden. Por otra parte, apelaron la regulación de sus respectivos honorarios, por bajos, la letrada de la actora (fs. 742/749 vta.) y la perito arquitecta (fs. 752/752 vta.). Oportunamente, la demandada contestó el traslado de los fundamentos del recurso de su contraria (fs. 754/761). Luego dictaminó el Sr. Fiscal ante la Cámara de Apelaciones (fs. 769/770) y, finalmente, se elevaron los autos al acuerdo de Sala (fs. 771). X. En tales condiciones, es pertinente efectuar una reseña del marco jurídico aplicable al caso. 1. Para comenzar, es preciso señalar que en la Constitución local se establece 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? (art. 27). Asimismo, impone la definición de ?un Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el artículo 81, que constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas? (art. 29) y ?la obligatoriedad de la evaluación previa del impacto ambiental de todo emprendimiento público o privado susceptible de relevante efecto y su discusión en audiencia pública? (art. 30). También ?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? (art. 32). 2. En el

ámbito nacional, la ley 25.765, de política ambiental, fija como objetivos ?a) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas...? (art. 2º, inc. a). Asimismo, se establece que ?sus disposiciones son de orden público, operativas y se utilizarán para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, la cual mantendrá su vigencia en cuanto no se oponga a los principios y disposiciones contenidas en ésta? (art. 3º). 3. En el ámbito infraconstitucional local, diversas normas regulan las cuestiones involucradas en esta causa. a. Debe mencionarse que, en cumplimiento de la manda constitucional impuesta en el artículo 29, se sancionó -el 13 de noviembre de 2008- la ley 2930, denominada ?Plan Urbano Ambiental? (PUA), definida como ley marco a la que debe ajustarse la normativa urbanística y de obras públicas (art. 1º). Tal como surge del artículo 3º, el PUA ?tiene como objetivo constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes?. En su artículo 6º, en lo que aquí interesa, se establece que ?Es propósito del Plan Urbano Ambiental transformar la estructura radioconvergente y fuertemente monocéntrica de Buenos Aires en una estructura más reticular y policéntrica, que atienda tanto a la consolidación del centro actual como a la promoción de centralidades barriales y secundarias en relación a la configuración comunal y a la integración con el AMBA. A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos: La consolidación del Área Central como centro metropolitano, nacional regional e internacional, a través de las siguientes acciones: 1. Promover la vitalidad del Área Central y del Casco Histórico a través de su residencialización y la mixtura de usos(...) 6. Promover la integración del Microcentro con Catalinas Norte, Casco Histórico y Puerto Madero(...) 8. Identificar y proteger edificios y áreas de valor patrimonial(...)? En cuanto al patrimonio urbano, en el artículo 11 específicamente se establece que ?El Plan Urbano Ambiental prestará una particular atención a la variable patrimonial con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, procurando armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de aquellas áreas, paisajes, monumentos, edificios y otros elementos urbanos de relevante valor histórico, estético, simbólico y/o testimonial.// A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos: a) Completar, consolidar e incorporar la variable patrimonial a las estrategias y acciones de planeamiento, a través de las siguientes acciones: 1. Reglamentar las Áreas de Protección Histórica consignadas en el Código de Planeamiento Urbano aún no reglamentadas. 2. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación de las áreas, edificios y otros objetos que restan ser caracterizadas como distritos de protección patrimonial. 3. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación para los edificios y otros objetos urbanos y paisajísticos que requieren protección, conciliando tal protección con las normas urbanísticas de su entorno. 4. Establecer mecanismos de protección preventiva para los distritos de preservación patrimonial en trámite, en tanto se tratan los respectivos proyectos. 5. Elaborar una legislación específica de protección de bienes arqueológicos y paleontológicos que cumplimente los objetivos de la Ley nacional N° 25.743...? . En el artículo 24 se dispone que los Códigos de Planeamiento Urbano, de Prevención de la Contaminación, de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones, así como leyes ambientales y de accesibilidad sean reformulados de acuerdo a los siguientes criterios normativos: ?a. Código Urbanístico. // El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano y tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores. Se reconocerán los sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales. Dado que los objetivos de preservación del actual Código de Planeamiento Urbano se reconocen no sólo en las Áreas de Protección Histórica sino también en los distritos caracterizados como ?Urbanizaciones Determinadas' y ?Arquitectura Especial', se considera apropiado que en la elaboración del futuro Código Urbanístico se revisen estas distinciones a fin de eliminar incongruencias y formular una orientación unificada para todos los sectores urbanos que ameriten medidas especiales de protección. El paisaje urbano se debe considerar a partir de una visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas, concibiéndolo como producto de la interacción dinámica de sus componentes naturales (tal como el relieve, la hidrología, la flora y la fauna) y sus componentes antrópicos (trazado urbano, tejido edilicio, infraestructuras, patrimonio histórico y monumental, etcétera ?). Finalmente, en el artículo 28 se impone al Poder Ejecutivo la adopción de ?todas las medidas administrativas necesarias a efectos de ajustar la normativa urbanística y ambiental, así como las obras públicas a la presente Ley, debiendo darle al Consejo del Plan Urbano Ambiental intervención que le compete en el marco de las facultades conferidas por la Constitución de la Ciudad y reglamentadas por la Ley N° 71?, órgano que, conforme lo dispuesto por el art. 29, deberá abocarse con carácter prioritario a la ?La modificación de los instrumentos vigentes a perfeccionar y el desarrollo de los restantes instrumentos propuestos en este Plan Urbano Ambiental, dando especial prioridad al Código Urbanístico? (inc. d). b. A su vez,

reglamentándose el artículo 32 de la Constitución local, en la ley 1227 (del 4 de diciembre de 2003) sobre patrimonio cultural de la Ciudad, se considera tal "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" (art. 2°). Esos bienes "son de carácter histórico, antropológico, etnográfico, arqueológico, artístico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, científico, así como el denominado patrimonio cultural viviente, sin perjuicio de otros criterios que se adopten en el futuro" (art. 3°). En el artículo 13 se dispone que los bienes declarados como parte del patrimonio cultural "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". c. En lo que atañe al planeamiento urbano, en el Código de Planeamiento Urbano se reconoce que el Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual debe ajustarse al igual que el resto de la normativa urbanística (art. 1.1.). Asimismo, señala que sus disposiciones "alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios,... la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad" (art. 1.1.1). En la sección 5 se establece la zonificación del tejido urbano en diversos distritos. Cada zona está designada por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos y un número colocado a continuación que determina una diferencia dentro de la misma categoría en base a los usos compatibles permitidos en el distrito o por su densidad (artículo 5.1). En lo que aquí interesa, se dispone que la zona central C2, en la que se encuentra ubicado el inmueble de marras, se destina a usos administrativo, financiero, comercial y de servicios, sector urbano que se desarrolla en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros (artículo 5.4.2.2). Por otra parte, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano, la nomenclatura APH representa a las Áreas de Protección Histórica, que son definidas como áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales, constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura. Por esos valores, poseen un alto valor patrimonial y merecen un tratamiento de protección de sus características diferenciales (artículo 5.4.12.1). Por ello, el APH contempla dos protecciones posibles: la edilicia y la ambiental (artículo 5.4.12.4.1 y 5.4.12.4.2). A su vez, dentro de la protección edilicia se establecen tres niveles diferentes de protección: integral, estructural y cautelar (art. 5.4.12.4.1.1.1, 5.4.12.4.1.1.2 y 5.1.12.4.1.1.3); y 4 grados diversos de intervención posible en los inmuebles. La protección integral implica el cuidado de aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio (artículo 5.4.12.4.1.1.1). Con protección edilicia cautelar se hallan comprendidos los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Esta catalogación protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología (artículo 5.4.12.4.1.1.3). Por otra parte, en la sección 10 se establece que el Gobierno de la Ciudad planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, lugares u objetos en que lo prescriba el Código de Planeamiento Urbano. Se prescribe que la Secretaría de Planeamiento elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la Ciudad, aunque no conformen un área de protección histórica, a partir de su valoración patrimonial (art. 10.1.6). Se dispone que la catalogación se elabora en base al valor urbanístico, arquitectónico, histórico-cultural y singular, en función de los propios elementos a proteger y del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento del área (artículo 10.3.2). Por otro lado, se prevé que el catálogo se encuentra sujeto a modificación en base a una consulta periódica menor a un año que la Secretaría efectúa al CAAP (art. 10.3.4.a). d. En ese marco, mediante la ley 2548 se instauró el Procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial (PEPP) para ciertos inmuebles, entre los que se encuentran: a) los incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural del GCBA en la categoría edificios representativos, conforme anexo I, y cuyo valor patrimonial no haya sido evaluado al momento de la publicación de la ley, y b) aquellos que se encuentren emplazados en cualquier parte 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 esa fecha (incisos a y b del artículo 2, conforme el texto ordenado por ley 3680). Ese procedimiento especial de protección patrimonial debe aplicarse a los inmuebles que requieran permisos de obra o aviso de obra, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2.1.1.1 y 2.1.1.2, respectivamente, del Código de Edificación, 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 (art. 3, texto según ley 3056). En consecuencia, al efectuarse una solicitud de obra, la autoridad administrativa debe cumplir el siguiente procedimiento: 1) la solicitud debe ser remitida a la Dirección General de Interpretación

Urbanística en un plazo no mayor a cuarenta y ocho (48) horas; 2) ese órgano administrativo debe presentar la solicitud ante el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) en la primera reunión posterior a su recepción; 3) el CAAP debe expedirse y resolver si el inmueble al que refiere la solicitud posee o no valor patrimonial; 4) si el CAAP resuelve que el inmueble posee valor patrimonial debe denegar la solicitud y debe iniciarse el proceso de catalogación, según lo previsto en la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano; 5) si el CAAP resuelve que el inmueble no posee valor patrimonial, la solicitud debe seguir el trámite preestablecido y el inmueble queda liberado de toda restricción; 6) si el CCAP no se expide en el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos contados a partir del ingreso de la solicitud en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, el inmueble queda liberado de toda restricción, y, 7) la Dirección General de Interpretación Urbanística debe informar a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro sobre lo resuelto por el CCAP (art. 4° conf. Ley 3056). Originariamente, en la ley 2548, el legislador previó un plazo de 365 días para la vigencia de este procedimiento especial de protección patrimonial. Luego, mediante la ley 2968 ese plazo fue prorrogado por 180 días, pero ésta última fue derogada mediante la ley 3056. Finalmente, mediante la ley 3680, se dispuso que el 31 de diciembre de 2011 finalizara la vigencia de ese procedimiento especial. XI. Por otra parte, el 23 de diciembre de 2011, el Juzgado 10 de este fuero dispuso, en los autos caratulados "Asociación Civil Basta de Demoler y otros c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)", expediente 43.501/0, la suspensión del otorgamiento de autorizaciones o permisos de demolición, reformas, ampliaciones o cualquier construcción nueva, incluyendo registro de planos, respecto de los inmuebles de propiedad pública o privada 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 esa fecha, hasta tanto la Legislatura se pronuncie sobre los proyectos que hacen al objeto de la ley 2548. Ello, con excepción de aquellos casos el CAAP resuelva en forma expresa e individualizada que el inmueble no posea valor patrimonial (ver copia certificada agregada a fs. 611/614 vta.). XII. Asentado lo expuesto, cabe poner de resalto que ha quedado firme la sentencia de primera instancia en cuanto se tuvo por acreditado que el inmueble de autos se ha construido con anterioridad a 1941 y que se encuentra ubicado en el distrito central C2, zona destinada a usos administrativo, financiero, comercial y de servicios, y fuera del área de influencia del APH 22. Por otra parte, la actora se agravió de la sentencia en cuanto tuvo por probado que la finca no integra el acervo patrimonial cultural de la Ciudad. Por lo demás, conforme lo informado por la Legislatura a fs. 799, el inmueble no ha sido catalogado mediante las leyes sancionadas con posterioridad al dictado de la sentencia. Así las cosas, corresponde examinar las pruebas producidas en la causa a fin de determinar el valor patrimonial del bien. a. En el transcurso del proceso se agregaron tres informes técnicos expedidos por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (ver fs. 633/636, 683/685 y 700/710). En el primer informe, el CAAP, tras efectuar una observación y relevamiento fotográfico del exterior del edificio, expresó que "si bien no es posible justipreciar un porcentaje de conservación de los rasgos de la obra original, pueden detectarse tres modificaciones importantes: el vano de la ventana principal de planta baja ha sido modificado en su tamaño y tipo de cerramiento; en el piso superior se ha modificado la puerta balcón mediante el cierre del sector de banderola; no se observan los dispositivos de oscurecimiento y seguridad (celosías), característicos de la época. Con respecto al interior del inmueble, puede presumirse que se han realizado modificaciones importantes, dado los cambios de uso del edificio. De todas formas, en caso de considerarse necesario, esta valoración puede ser ampliada mediante una visita al interior del edificio para corroborar el nivel de intervención (...)". Finalmente, se concluyó en que "desde el punto de vista urbanístico, el inmueble no reviste, en forma alguna, valores que le otorguen la calidad de hito urbano" (ver fs. 633/633 vta.). Luego, en el segundo informe, el CAAP indicó que, habiendo examinado el interior del inmueble, ante la ausencia de planos originales, no podía afirmar que la obra perteneciera al Arquitecto Gianotti. Destacó que en la bibliografía consultada no se registra el edificio, quizás por no ser de su autoría o por no poseer méritos suficientes para ser estudiado. Asimismo, señaló que en el relevamiento se observó que se demolieron muros existentes, se perdieron baños originales, se construyeron nuevos, se agregó un ascensor y se desmantelaron carpinterías y ornamentos. Finalmente, expresó que por las razones señaladas el inmueble no amerita su catalogación (fs. 684/684 vta.). En el último informe, el Consejo expresó que el edificio no se encuentra mencionado como obra destacada en las publicaciones bibliográficas sobre las producciones del Arquitecto Gianotti, y no es significativa en cuanto a su calidad de diseño y expresión arquitectónica. Reiteró que la fachada reviste escaso interés y ha sido alterada por modificaciones que menoscaban la expresión exterior de la pieza. Puso de resalto que se realizó un registro fotográfico de los deterioros físicos y modificaciones espaciales que desvirtúan las características originales del edificio. Las modificaciones se refieren a la incorporación de nuevos tabiques dividiendo ambientes principales que intersectan carpinterías de la fachadas, cielorrasos bajados que interrumpen ornamentos de muros y modifican la escala original, remodelaciones importantes de locales sanitarios, introducción de un ascensor en el ojo de la escalera y alteración de revestimientos originales. En cuanto al estado de conservación, el CAAP observó patologías constructivas, que consistían en humedad en paredes y cielorrasos, y profundas modificaciones en las instalaciones eléctricas, sanitarias y termomecánicas. Asimismo, adjuntó algunas fotografías que dan cuenta del estado de conservación del inmueble y

ratificó la carencia de valores patrimoniales que ameriten su catalogación (fs. 702/708). b. A su turno, la perito arquitecta de oficio informó que el inmueble no se encuentra catalogado en APH y no está mencionado en la bibliografía sobre la obra del Arquitecto Gianotti y que no se encontró documentación que acredite el plano de antecedente de ese profesional en los archivos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Indicó que, según el plano de OSN y el registrado de la última intervención sobre el inmueble, la estructura resistente conserva el perfil original del año 1919. Asimismo, detalló las modificaciones y adaptaciones que se efectuaron. Señaló que se trata de una construcción de tipología petit hotel standard de principios del siglo XX, desarrollada en cuatro niveles, con un sótano con bodega con acceso desde la calle, en el frente. Destacó que en la fachada, bajo la firma de Gianotti, se observa una fecha que podría ser 1918. Puso de resalto que en la planta alta se ejecutó una importantísima obra, se demolieron muros existentes y se ejecutaron nuevos tabiques, se perdieron los baños originales y se ejecutaron baños nuevos compartimentados. En la azotea se perdió toda la losa, se transformaron los ambientes en sala de máquinas y no se ejecutó el mantenimiento necesario durante un tiempo prolongado, por lo que se encuentra totalmente degradado. La experta indicó que, pese a que el edificio pertenece al período art nouveau del arquitecto Gianotti, está totalmente despojado del desarrollo ornamental característico de este movimiento arquitectónico, y por falta de antecedentes no es posible determinar si ello no se ejecutó o fue retirado. c. De su lado, Emprendimientos Nagovir S.A. acompañó un informe técnico en el que se analizaron los parámetros urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y el valor singular el inmueble. En ese informe, el experto indicó que las intervenciones posteriores a la obra original de Gianotti han desnaturalizado sus atributos y que aun son reconocibles rasgos de la construcción original. Aseveró que no son posibles las acciones de conservación edilicia que prescriben las normas vigentes, pues involucrarían la reforma de casi toda la construcción. El perito de parte concluyó que el edificio no constituye en la actualidad una tipología urbana, arquitectónica ni histórica que habilite protección. XIII. Así las cosas, resulta claro que los informes técnicos agregados en autos son contestes en que, contrariamente a lo que sostiene la actora, el inmueble de marras no posee un valor arquitectónico de relevante trascendencia. Al apelar la sentencia de grado, la actora adujo que esa decisión se basó en informes carentes de imparcialidad y fuerza de convicción, mas las manifestaciones vertidas en la fundamentación de su recurso no aportan elementos científicos o técnicos que permitan apartarse de las conclusiones de las pericias. Por lo demás, fue la propia actora quien insistió en dar intervención al CAAP en varias oportunidades (fs. 587, 593/594, 599 y 617) para que evaluara si el inmueble posee valor patrimonial relevante y, luego de que ese órgano se expidiera en sentido contrario a su pretensión, aseveró que carece de imparcialidad y, al fundar su recurso contra la sentencia, adujo que sus informes son vagos, no son convincentes y no tienen consecuencia lógica en sus fundamentos. Así las cosas, los agravios de la actora y las pruebas agregadas a la causa con relación al valor patrimonial del inmueble no permiten apartarse de las conclusiones a las que arribó la juez de primera instancia en su sentencia, en base a los informes técnicos producidos en autos. XIV. Con respecto al agravio de la actora relativo a la omisión de oportuna intervención del CAAP, conforme el procedimiento de promoción especial de protección patrimonial previsto en la ley 2548, conduce a su rechazo el sentido en que se pronunció ese órgano en los informes agregados a la causa. En efecto, como se señaló en el considerando XII, apartado a, y en el considerando XIII, el CAAP afirmó indubitada y fundadamente que el bien carece de valores que le otorguen el carácter de hito urbano y determinen su catalogación y consecuente protección. Tan rotunda negación del valor que la actora le atribuye al inmueble sella la suerte de su argumento basado en la falta de intervención del CAAP, pues según lo dispuesto en el inciso e) del artículo 4° de la ley 2548 ¿si el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales resuelve que el inmueble no posee valor patrimonial, la solicitud deberá seguir el trámite preestablecido y el inmueble quedará liberado de toda restricción?. XV. En atención a lo dictaminado por el CAAP, no constituye óbice a la solución que se adopta la medida precautelada dictada por el Juzgado 10 del fuero en la causa ¿Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ amparo? (expte. 43501), mediante la que se ordenó la suspensión del otorgamiento de autorizaciones de demolición o construcciones nuevas respecto de los inmuebles cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1941, Ello por cuanto resulta claro que, como sostuvo la magistrada de grado, el caso se encuadra dentro de la salvedad allí dispuesta, pues expresamente se dispuso que la medida no alcanza a los inmuebles respecto de los cuales el CAAP resuelva en forma expresa e individualizada que no cuentan con valor patrimonial (ver copia certificada agregada a fs. 611/614 vta.), lo que ocurre en el caso bajo examen. XVI. Habida cuenta de la forma en que se decide, resulta innecesario pronunciarse con respecto a los demás agravios esgrimidos por la actora XVII. En atención a las razones invocadas, cabe concluir en que no se encuentra acreditado que la demolición del inmueble ubicado en Mariscal Antonio José de Sucre ... implique un menoscabo al acervo patrimonial cultural de la Ciudad. En consecuencia, corresponde confirmar -por los argumentos aquí desarrollados- la sentencia de grado que rechazó la demanda. XVIII. En cuanto a los recursos en materia de honorarios, ponderando la naturaleza y complejidad del proceso, las etapas procesales cumplidas y el mérito de la labor profesional desarrollada -apreciada por su calidad, eficacia y extensión- por resultar reducidos corresponde elevar los honorarios regulados en la instancia de grado a la letrada patrocinante de la parte actora, Dra. Amparo María Casabellas Alconada, a la suma de ... pesos (\$) (conf. art. 51 de la ley n° 5134). Respecto de los honorarios

regulados a la perito arquitecto, Elena Kozakiewicz, teniendo en consideración los parámetros expuestos precedentemente, por resultar reducidos, corresponde elevarlos a la suma de ... pesos (\$..., conf. art. 386 del CCAyT). Por lo expuesto, oído el Señor Fiscal de Cámara, el Tribunal RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora y, por los argumentos aquí expuestos, confirmar la sentencia de grado, con costas por su orden (art. 14 CCABA); 2) elevar los honorarios regulados a la letrada de la parte actora, Dra. Amparo María Casasbellas Alconada, a la suma de ... pesos (\$...), y los regulados a la perito arquitecta, Elena Kozakiewicz, a la suma de ... pesos (\$...). Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y al Ministerio Público Fiscal en su despacho. Oportunamente, devuélvase. El Juez Fernando E. Juan Lima no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia.

Correlaciones: Ley 1227 - BO: 05/01/2004

000335E