

Medidas Cautelares Suspensión Autorización Administrativa Demolicion Requisitos Verosimilitud En El Derecho Peligro En La Demora

JURISPRUDENCIA

Medidas cautelares. Suspensión. Autorización administrativa.

Demolición. Requisitos. Verosimilitud en el derecho. Peligro en la demora Se hace lugar a la medida cautelar promovida por la actora a los efectos de suspender la autorización de demolición de un inmueble, pues el edificio de marras se encuentra dentro de una de las hipótesis previstas en el artículo 2, apartado b), de la ley 2548, por lo que resultaba necesario el cumplimiento del procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial (PEPP) dispuesto por esa norma, según el cual -en los casos en que se requiera permiso o aviso de obra- debe darse intervención al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales para que resuelva si el inmueble al que refiere la solicitud posee o no valor patrimonial. Ciudad de Buenos Aires, 18 de mayo de 2016.

VISTOS: Estos autos para resolver los recursos de apelación interpuestos y fundados por Mabaju SA y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, GCBA) a fs. 339/341 y 363/370, respectivamente, contra la resolución de fs. 321/336 vta., mediante la que el juez de grado hizo lugar a la medida cautelar solicitada y resolvió tener a la Asociación Civil Basta de Demoler por presentada en el carácter de amicus curiae. CONSIDERANDO: I. Gabriela Castillo, en carácter de ciudadana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y miembro de la Junta Comunal n° 2, promovió acción de amparo contra el GCBA con el objeto de impedir la demolición del inmueble sito en la calle Junín ... de esta ciudad, con fundamento en los artículos 26, 27 y 29 de la CCABA y en la ley 2548. Asimismo, solicitó que como medida cautelar se suspendiera la autorización de demolición otorgada por la demandada (fs. 1/6 vuelta). El 19 de marzo de 2015 el juez de primera instancia, como medida precautelada, ordenó al GCBA que suspendiera los efectos de la autorización de demolición otorgada para el inmueble mencionado y adoptara las medidas necesarias para que se suspendieran las tareas tendientes a demoler la construcción. Además, ordenó a la empresa demoledora Rocío Vial SRL y a la Directora de Obra, Nilda Justa Cisneros, que suspendieran la demolición del inmueble, hasta tanto se acompañasen las actuaciones administrativas vinculadas a la causa y se dictase la medida cautelar peticionada (fs. 10/11 vuelta). Contra esa decisión el GCBA interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio (fs. 134/137). A fs. 145/146 vuelta se presentó Rocío Vial SRL como tercera interesada en los términos de los artículos 84 y 85 del CCAyT, e interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la medida precautelada. Luego se presentó la Asociación Basta de Demoler y solicitó que se admita su intervención en autos con el carácter de amicus curiae, a los fines de acompañar a la actora y aportar fundamentos de hecho y de derecho (v. fs. 160/161 vta.). También se presentó MABAJU SA, en su carácter de propietaria del inmueble de calle Junín ..., solicitó su intervención en autos e interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la medida precautelada (v. fs. 203/211 vta.). El magistrado de grado admitió la intervención de Rocío Vial SRL y MABAJU SA en los términos del artículo 84 del CCAyT (v. fs. 230). II. El 15 de diciembre de 2015 el juez de primera instancia resolvió tener a la Asociación Civil Basta de Demoler por presentada en el carácter de amicus curiae y rechazó los recursos de revocatoria interpuestos por el GCBA, Rocío Vial SRL y MABAJU SA contra la medida precautelada dictada a fs. 10/11 (321/336 vta.). Además, hizo lugar a la medida cautelar peticionada por la parte actora y ordenó al GCBA que suspenda la autorización de demolición otorgada respecto del inmueble ubicado en la calle Junín ... de esta ciudad. Asimismo, dispuso que Rocío Vial SRL y Mabaju SA se abstengan de llevar adelante cualquier acción que implique la afectación, modificación o demolición del inmueble en cuestión, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en la causa. Para así decidir, destacó, en primer lugar, que el edificio de marras se encuentra dentro de una de las hipótesis previstas en el artículo 2, apartado b), de la ley 2548, por lo que resulta necesario el cumplimiento del procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial (PEPP) dispuesto por esa norma, según el cual --en los casos en que se requiera permiso o aviso de obra-- debe darse intervención al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (en adelante, CAAP) para que resuelva si el inmueble al que refiere la solicitud posee o no valor patrimonial. Analizó las constancias de la causa y señaló que si bien en el presente caso ha mediado la solicitud de permiso de obra que establece el Código de Edificación y se ha dado intervención al CAAP, la evaluación mediante la cual se determinó la ausencia de valores patrimoniales del edificio presenta una discordancia en los datos referenciados. En este sentido, destacó que en el Anexo I que aprobó el CAAP con fecha 4/2/2014, obrante a fs. 49/51, se hace mención al inmueble ubicado en la calle Junín ..., cuando la finca objeto del presente proceso se encuentra en Junín ..., pero mencionando como datos identificatorios la parcela ..., que, según informó la Dirección General Registro de Obras y Catastro a fs. 318, corresponde a la finca de Junín En ese contexto, sostuvo que no es posible concluir, prima facie, de acuerdo a la documentación acompañada en la causa de manera liminar, que se encuentra cumplido el procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial establecido en la ley 2548, en tanto no puede determinarse si el informe elaborado por el CAAP refiere al

inmueble de autos, ubicado en calle Junín ..., correspondiente a la circunscripción ..., Sección ..., manzana ..., parcela ..., o a uno distinto, es decir, el ubicado en calle Junín ..., correspondiente a la circunscripción ..., Sección ..., manzana ..., parcela En consecuencia, tuvo por acreditada la verosimilitud del derecho invocado por la actora. Por otra parte, consideró que se encuentra configurado el requisito de peligro en la demora, ya que la demolición del petit hotel implicaría la producción de un daño completamente irreversible que no encontraría reparación posible mediante el dictado de una sentencia posterior. Finalmente, expresó que la presente acción reviste el carácter de amparo colectivo, por lo que ordenó su difusión mediante la publicación de edictos en el boletín oficial local y en un diario de mayor circulación de la Ciudad.

III. Contra esa decisión interpusieron sendos recursos de apelación Mabaju SA (v. fs. 339/341) y el GCBA (v. fs. 363/370). Al fundar su recurso, Mabaju S.A. señaló que la sentencia se basó en un error material en que incurrió el CAAP, quien consignó erróneamente el número de chapa municipal de la finca a demoler, situación que pudo haberse aclarado con una medida para mejor proveer. Además, afirmó que el juez no tuvo en cuenta el estado actual del inmueble, cuya demolición se comenzó en forma previa al inicio de estas actuaciones y al dictado de la medida precautelar, y se encuentra realizada en un setenta por ciento (70%). Sostuvo que el edificio es irrecuperable, por lo que la sentencia dictada en autos resulta abstracta. De su lado, el GCBA adujo que no se encuentran presentes los requisitos de verosimilitud en el derecho y peligro en la demora. Asimismo, alegó que el magistrado de primera instancia se atribuyó facultades legislativas en relación a la figura del amicus curiae y la publicidad de la sentencia.

IV. Posteriormente, Mabaju SA denunció como hecho nuevo que vecinos del edificio de calle Junín .../... solicitaron medidas urgentes para solucionar el ingreso de agua en los muros medianeros producida por el estado ruinoso en que se encuentra el inmueble objeto de autos. Consecuentemente, solicitó que se deje sin efecto la medida cautelar oportunamente dispuesta en autos a fin de poder adoptar las medidas pertinentes (fs. 357/358). La juez de feria aceptó el hecho nuevo invocado por Mabaju SA y ordenó, en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 29 del CCAyT, que se oficie a la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencias a fin de que elabore, en el plazo de cinco días, un informe pormenorizado sobre el inmueble sito en la calle Junín ... detallando su estado actual, si éste puede acarrear algún perjuicio a terceros, debiendo, en tal caso, enumerarlos con precisión, y que ejecute todas las medidas necesarias a fin de evitar futuros daños a terceros (fs. 379/380).

V. Recibidas las actuaciones en este tribunal, en uso de las facultades conferidas por el artículo 29, inciso 2º) ?d?, del CCAyT, y como medida para mejor proveer, la presidencia de la sala dispuso librar oficio por secretaría al CAAP, a fin de requerirle que, en el término de cinco (5) días, aclare si en el anexo I aprobado el 4 de febrero de 2014 se halla incluido el inmueble de autos, es decir, el ubicado en la calle Junín ..., circunscripción ..., Sección ..., manzana ..., parcela ..., o, en cambio, el ubicado en la calle Junín ..., correspondiente a la circunscripción ..., Sección ..., manzana ..., parcela Asimismo, se le requirió que acompañe la totalidad de las constancias relativas al estudio técnico que se realizó del inmueble sito en la calle Junín ... (parcela ...). Asimismo, dispuso requerir mediante oficio por secretaría al magistrado de primera instancia interviniente que informara el resultado de la diligencia ordenada por la juez de feria, referida al estado actual del inmueble objeto de estas actuaciones, y remitiera las actuaciones administrativas reservadas a fs. 223 o, en su caso, copias certificadas (ver fs. 421). El CAAP no respondió el requerimiento efectuado, pese a que se libró oficio reiteratorio (fs. 432). Por otra parte, el Juzgado de Primera Instancia informó que la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencias indicó que, al no haber podido ingresar al inmueble por no haber recibido respuesta a los llamados realizados, no pudo expedirse sobre el estado del interior de la finca, pero señaló que desde el exterior no se observaban signos de existencia de colapso estructural (v. fs. 429/429 vta.). Oportunamente, se dio vista al fiscal ante la Cámara de Apelaciones, quien dictaminó a fs. 438/441 vta., propiciando el rechazo de los recursos interpuestos. Finalmente, se elevaron los autos al acuerdo de sala (fs. 442).

VI. Con respecto a las medidas cautelares, la doctrina, la jurisprudencia y la legislación tradicionalmente han exigido como recaudos de admisibilidad la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la no afectación del interés público, sin perjuicio de la complementaria fijación de una contracautela. Estos recaudos coinciden con los que actualmente prevé la ley 2145 (art. 15). En lo que respecta al primero de los requisitos, corresponde señalar que el dictado de las providencias precautorias no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido; aun más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto, que supone atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual agota su virtualidad (Fallos: 316:2060, entre otros precedentes). En efecto, la verosimilitud del derecho sólo requiere la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor (esta sala, in re ?García Mira, José Francisco c/ Consejo de la Magistratura s/ impugnación de actos administrativos?, exp. n° 8569/0, pronunciamiento del 03/03/04). El peligro en la demora, por su parte, exige una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que pudieran llegar a producir los hechos que se pretenden evitar, pueden restar eficacia al ulterior reconocimiento del derecho en juego, originado por la sentencia dictada como acto final y extintivo del proceso (Fallos: 319:1277). Estos requisitos se encuentran de tal modo relacionados que, a mayor verosimilitud del derecho, es menor la exigencia del peligro del daño, e inversamente cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable el rigor

del fumus se debe atemperar (esta sala, in re "Ticketec Argentina SA c/ GCBA", expte. 1075, resolución del 17/07/01, y sala II in re "Tecno Sudamericana SA c/ GCBA s/ impugnación de actos administrativos", expte. 322, del 23/05/01, entre muchos otros precedentes). Es pertinente destacar, por otra parte, que las medidas cautelares no causan estado. Por el contrario, éstas pueden cesar, ser sustituidas por otras más prácticas y menos gravosas, ampliadas o disminuidas. Es decir, tienen carácter provisional (conf. Fenochietto, Carlos E., ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales?, Ed. Astrea, 1999, t. 1, pág. 700). De allí que la firmeza de la resolución que concede una medida cautelar no impide examinar su eventual prolongación, modificación o extinción a pedido de parte.

VII. Establecido lo anterior, corresponde analizar el marco normativo aplicable al sub examine.

VII.i. 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, se 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 se ¿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).

VII.ii. En el ámbito nacional, en la ley 25.765, de política ambiental, se 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).

VII.iii. En el ámbito infraconstitucional local, diversas normas regulan las cuestiones involucradas en esta causa.

VII.iii.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 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). VII.iii.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?. VII.iii.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). VII.iii.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). VIII. En ese contexto, dentro del marco cautelar, los agravios esgrimidos por las recurrentes no justifican apartarse de lo decidido por el magistrado de grado. En primer término, es preciso puntualizar que no se encuentra controvertido en autos que respecto del inmueble de marras resulta aplicable el PEEP aprobado mediante la ley 2548. Ello asentado, cabe mencionar, tal como se destacó en la sentencia recurrida, que si bien en el presente caso se ha dado intervención al CAAP, de conformidad con lo establecido en la ley mencionada, el acta en la que se asentó la evaluación mediante la cual se determinó la ausencia de valores patrimoniales del edificio presentaría una discordancia en los datos mencionados. Ciertamente, en el anexo I que aprobó el CAAP con fecha 4 de febrero de 2014, cuya copia luce a fs. 49/51, se menciona el inmueble ubicado en la calle Junín ..., mientras que la finca objeto del presente proceso se encuentra en Junín A ello cabe agregar que al elevar esa evaluación a la Dirección General de Interpretación Urbanística, la Gerencia Operativa Supervisión Patrimonio Urbano hizo referencia al inmueble ubicado en ?Junín .../...?. Al respecto la Dirección General Registro de Obras y Catastro informó que las numeraciones ?.../.../...? y ?...? de la calle Junín corresponden a dos inmuebles distintos, correspondiendo al primero la parcela ... y al

segundo la parcela ... (ver fs. 318/318 vta.). Asimismo, no puede soslayarse que al requerírsele al CAAP, como medida para mejor proveer, que aclare si en el anexo mencionado se halla incluido el inmueble de autos, es decir, el ubicado en la calle Junín ..., o, en cambio, el que se encuentra en la calle Junín ... y, además, que acompañe la totalidad de las constancias relativas al estudio técnico que se realizó del inmueble de marras, nada respondió, pese a reiterársele ese requerimiento (fs. 431). En tales condiciones, y ante la actitud de la parte demandada, en este estado liminar del proceso, no se encuentra acreditado que se haya cumplido el procedimiento especial previsto en las normas transcriptas en el considerando precedente respecto el inmueble objeto de este proceso. Así las cosas, corresponde tener por configurada la verosimilitud del derecho alegado por la actora en su escrito inicial. IX. Con respecto al peligro en la demora, estaría configurado por la posibilidad de un daño irreversible e irreparable al patrimonio cultural y por la aplicación del principio precautorio que rige en materia ambiental, que dispone que cuando haya peligro de daño grave la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del medio ambiente (art. 4° de la ley general del ambiente; CSJN, Fallos 327:2967). Por ello corresponde, en suma, confirmar la medida cautelar dispuesta mediante la resolución de fs. 321/336 vta.. X. En relación al planteo de la parte demandada referido a la intervención del amicus curiae y a las medidas de publicidad dispuestas por el magistrado de grado, el recurso de apelación ha sido mal concedido, pues esa decisión no se encuentra, como principio, comprendida entre las resoluciones apelables en el proceso de amparo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 2145 (v. esta sala, in re 'Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ incidente de apelación', A28340/2014-1, del 11/05/2015).

A ello cabe agregar que el GCBA no ha precisado cuál sería el perjuicio concreto que le ocasionarían las medidas que cuestiona. Por el contrario, el GCBA se ha limitado a efectuar aseveraciones genéricas sobre las competencias del Poder Judicial, sin esgrimir argumentos referidos al sub examine que conduzcan a revocar la medida que cuestiona. A mayor abundamiento, cabe mencionar que se ha señalado que 'Cuando una acción encuentra apoyo en derechos colectivos, como en el sub lite, los jueces están obligados a arbitrar medios para darle la difusión necesaria para que puedan participar en ella todas aquellas personas que se sientan con derecho a hacerlo e "...implementar adecuadas medidas de publicidad orientadas a evitar la superposición de procesos...' (cf. la doctrina de Fallos: 'PADEC c/ SWISS medical SA s/ nulidad de cláusulas contractuales, 21 de agosto de 2013', 'Consumidores Financieros Asoc. Civil para su defensa c/ Banco Itaú Buen Ayre Argentina SA s/ ordinario', 'Consumidores Financieros Asociación Civil c/ La Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A. s/ ordinario', ambas sentencias del 24/06/14, entre otros). En efecto, si bien en los mencionados precedentes de la CSJN los derechos invocados eran colectivos pero de la especie individuales homogéneos, la doctrina allí sentada respecto a la difusión y participación en el pleito resulta enteramente aplicable a los supuestos en que lo debatido es un derecho colectivo. Ello es así, porque, en lo que ahora importa, la diferencia entre los derechos colectivos y los individuales homogéneos está en quién puede instar la acción, no, en cambio, en el interés que puede tener el resto de las personas en participar en un pleito que, aunque en medida quizás distinta, por hipótesis las afectará? (TSJ in re 'GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: Teso, Oscar Emilio y otros c/ GCBA y otros s/ Otros procesos incidentales?', del 11/09/14, voto del Dr. Lozano). XI. Por último, en atención a que el juzgado de primera instancia informó que la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencias indicó que, al no haber podido ingresar al inmueble por no recibir respuesta a los llamados realizados, no pudo expedirse sobre el estado del interior de la finca (v. fs. 429/429 vta.), corresponde ordenar al GCBA arbitrar todas las medidas que estime conducentes para evitar daños a terceros y cumplir lo dispuesto por la magistrada de feria a fs. 380. En mérito a lo expuesto, de conformidad con lo dictaminado por el fiscal ante la Cámara, el tribunal RESUELVE: 1. Declarar mal concedido el recurso del GCBA con respecto a la intervención en carácter de amicus curiae y a la difusión de la sentencia recurrida, 2. Rechazar los recursos de apelación interpuestos por Mabaju SA y el GCBA en todo lo demás, y, en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 321/336 vta., con costas, por no encontrar razones para apartarse del principio general de la derrota (art. 62 CCAyT), 3. Ordenar al GCBA arbitrar todas las medidas que estime conducentes para evitar daños a terceros y cumplir lo dispuesto por la magistrada de feria a fs. 380. Regístrese y notifíquese -a las partes por Secretaría y a fiscal ante la Cámara de Apelaciones en su público despacho-. Oportunamente, devuélvase. El juez Fernando E. Juan Lima no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia.

Mariana DÍAZ Jueza de Cámara Contencioso, Administrativo y Tributario Ciudad Autónoma de Buenos Aires Fabiana H. SCHAFFRIK de NUÑEZ Jueza de Cámara Contencioso, Administrativo y Tributario Ciudad Autónoma de Buenos Aires
007982E