

Proteccion De Patrimonio Urbanistico

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Protección de patrimonio urbanístico Se tiene por no presentada la queja contra la sentencia por la que ordenó al gobierno demandado a adoptar todas las medidas necesarias para garantizar la integridad y la conservación del inmueble y se dispuso suspender la ejecución del permiso de demolición y obra nueva hasta tanto se adopten las medidas indispensables para garantizar la integridad estructural del inmueble objeto de protección urbanística. Buenos Aires, 11 de mayo de 2016

Vistos: los autos indicados en el epígrafe; resulta: 1. La Sra. Ondina Beatriz Fraga y el Sr. Rodolfo Enrique Diringuer -invocando éste el carácter de presidente de ?Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito por una mejor calidad de vida?- se alzaron en queja (fs. 1/13) contra la resolución interlocutoria de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario que declaró inadmisibile el recurso de inconstitucionalidad de fs. 130/144. Ese remedio estaba dirigido, a su vez, a impugnar la sentencia de las juezas a quo que confirmó el fallo de grado en cuanto había hecho lugar a la demanda, y modificó los términos de la condena impuesta al GCBA (fs. 128).

2. En el caso, la Sra. Fraga y el Sr. Diringuer -aduciendo el carácter referido- promovieron acción de amparo contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, GCBA) con el objeto de que ?... se ordene el inmediato cese y/o suspensión de la demolición del inmueble ubicado en la avenida Gaona 1343 de esta Ciudad, y de todo permiso de demolición y posterior construcción en atención a que dichas tareas están poniendo en riesgo de derrumbe y afectando la preservación y conservación de la finca lindera, sita en avenida Gaona 1367, vivienda unifamiliar que, a través de la Ley 1284, ingresó en 2004, al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad de Buenos Aires con una protección estructural (...) que la constituye en un bien integrante del patrimonio histórico de la Ciudad? (fs. 16/40, sin el destacado original). Los actores invocaron la legitimación acordada a cualquier habitante por el art. 14 de la CCABA para interponer la acción de amparo ?... en los casos en que se vean afectados derechos o intereses colectivos, como la protección (...) del patrimonio cultural e histórico de la Ciudad...? (fs. 16). Como tutela cautelar, solicitaron el dictado de una medida de no innovar (fs. 35/36).

3. El juez de primera instancia hizo lugar a la medida cautelar y ordenó al GCBA ?... que adopte los recaudos necesarios para impedir la realización de cualquier tipo de obra en la finca sita en la Avenida Gaona 1343, hasta tanto se dicte sentencia definitiva? (según relato de la resolución de fs. 67/68). Frente a esta decisión, la empresa SUMMA URBANA SA se presentó en carácter de ?... terceros interesados y afectados por la arbitraria medida que dispone paralizar las obras...? (fs. 52/58). Explicó que era titular del predio en el que se edificaría la obra suspendida, negó las manifestaciones vertidas por los accionantes en la demanda para justificar su pretensión, y solicitó que se dejara sin efecto la tutela precautoria. El juez de primera instancia admitió la intervención de la empresa como tercero interesado y rechazó la solicitud de levantamiento de la medida cautelar (fs. 67/68).

4. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires contestó la demanda, oponiéndose a su progreso (fs. 59/66 vuelta).

5. El magistrado de grado hizo lugar a la demanda y resolvió ?... declarar la nulidad del acto de registro y aprobación de los planos de demolición total y obra nueva en el inmueble sito en Av. Gaona 1343/45 de esta Ciudad? (fs. 69/75). Para fundar su decisión, explicó que el acto administrativo mencionado se había dictado sin seguir el procedimiento previsto en el art. 10.1.4 del Código de Planeamiento Urbano, que dispone que ?[e]n parcelas adyacentes a edificios catalogados, lugares declarados Monumento Histórico Nacional o Distritos APH, deberá consultarse a la Secretaría, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial?. También precisó que, aunque esa diligencia se había cumplido con posterioridad a la interposición de la demanda, ?... no resulta[ba] posible ?subsananar' con una actuación posterior el necesario cumplimiento previo de un procedimiento esencial en sede administrativa? (fs. 74, destacado en el original).

6. SUMMA URBANA SA y el GCBA apelaron la decisión (fs. 76/88 y 89/97 vuelta respectivamente). La empresa sostuvo que no existía un daño ambiental actual o inminente que justificara la admisibilidad de la vía elegida ni su procedencia, y que la nulidad del acto administrativo involucrado se había resuelto ultra petita -pues no formaba parte del objeto de la acción-, y por razones que constituían un excesivo rigor formal. La Ciudad alegó que el fallo carecía de fundamentos suficientes, objetó el modo en que el magistrado interviniente había valorado la prueba y mantuvo que el acto administrativo declarado nulo era susceptible de subsanación. La parte actora contestó los recursos (fs. 98/109).

7. La Sala I confirmó la sentencia de grado en cuanto hizo lugar al amparo, y modificó el alcance de la condena impuesta a la autoridad demandada: resolvió ?... [r]evocar el fallo apelado en cuanto declaró la nulidad del acto de registro y aprobación de los planos de demolición total y obra nueva...?, ordenó al demandado que ?... adopte todas las medidas necesarias para garantizar la integridad y la conservación del inmueble...?, y dispuso ?[s]uspender la ejecución del permiso de demolición y obra nueva (...) hasta tanto se adopten las medidas indispensables para garantizar la integridad estructural de la casa Podestá en cuanto pudiera verse afectada por la obra a la que se refiere el permiso en cuestión?.

También puso a cargo de la autoridad demandada ?... la obligación de informar al juzgado de origen y de manera inmediata, las acciones a desarrollar sobre el inmueble (...) como exigencia previa necesaria para que puedan continuarse o reanudarse las tareas de demolición y construcción de obra nueva en el lote sito en Gaona 1343? (fs. 111/129). Los vocales explicaron que ?... el objeto central de autos persigue el resguardo del patrimonio arquitectónico y cultural comprometido, mientras que la validez del permiso de obra resulta incidental en tanto su análisis queda ligado a las consecuencias que el proyecto aprobado puede provocar respecto de las condiciones de protección que la normativa aplicable acuerda al inmueble protegido? (fs. 116 vuelta/117), que ?... no surge de las constancias de autos que el estado de deterioro del inmueble sito en Gaona 1367 deba ser atribuido a la demolición llevada a cabo en el predio lindero...? (fs. 125 bis), pero que la ?... obra nueva -dado el avanzado estado de debilidad del bien protegido- puede acarrear su colapso...?, y que ?... la realización de dicha nueva edificación -sin adoptar resguardos suficientes, necesarios, eficaces y adecuados respecto del bien catalogado- pueden dar lugar a un daño irreversible respecto del patrimonio histórico-cultural? (fs. 127).

8. La parte actora interpuso recurso de inconstitucionalidad (fs. 130/144 y ratificaciones de fs. 145 y 146), el que -denegado por la Cámara (fs. 163/165)- dio lugar a la queja de la que se da cuenta en el apartado 1.

9. Requerido su dictamen, el Sr. Fiscal General propició el rechazo del recurso de hecho (fs. 180/185). Fundamentos: Los jueces José Osvaldo Casás y Ana María Conde dijeron:

1. Surge de las actuaciones precedentes que el Sr. Rodolfo Enrique Diringuer interpuso la queja de fs. 1/13 ?... en el carácter ya acreditado en autos de Presidente de la ASOCIACIÓN CIVIL Y VECINAL S.O.S. CABALLITO POR UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA?. Ante ello, se le requirió que acreditara la calidad invocada (fs. 15 vuelta). Compareció a fs. 176 la Sra. Dora Elena Zajac -quien sí acreditó el carácter de presidenta de la asociación civil (fs. 173/175)- y dijo ?... ratificar todo lo actuado por el Sr. Diringuer en representación de la asociación vecinal co-actora de la que ahora soy titular, particularmente el recurso de inconstitucionalidad y el recurso de queja por denegatoria de aquél, adhiriendo en todos su términos como actual Presidente de la asociación vecinal al recurso de queja en trámite ante ese Tribunal Superior? (fs. 176).

2. Ambas presentaciones contienen inexactitudes que justifican considerarlas inadmisibles. Por una parte, el Sr. Diringuer no era el presidente de la Asociación al momento de interponer el recurso. Es por esa razón por la que no pudo acompañar la documentación que acreditara la personería invocada. De la copia del acta de asamblea obrante a fs. 173/175 surge que para el período comprendido entre mayo de 2014 y mayo de 2015 fue designada la Sra. Zajac como presidente de la asociación civil y el Sr. Gustavo Adrián Torchinsky como vicepresidente. Es decir, que al momento de acudir en queja ante este Estrado -el cargo obrante en el recurso de hecho es de fecha 4 de diciembre de 2014 (fs. 13 vuelta)-, el Sr. Diringuer carecía de la calidad de presidente de la asociación que invocó para obrar. Quién sí se encontraba autorizada a hacerlo era la Sra. Zajac o su reemplazante, el Sr. Torchinsky, ya que el estatuto social (copia obrante a fs. 42/46 vuelta) establece que la representación de la asociación civil ?[c]orresponde al Presidente o, en su caso, al Vicepresidente o a quien lo reemplace estatutariamente?. Nada se ha expresado, y menos aún acreditado, para convalidar la actuación del Sr. Diringuer o para justificar que invocara la personería aludida en el escrito de fs. 1/13 vuelta.

3. La actuación del Sr. Diringuer tampoco puede ser encuadrada en la figura de gestor prevista en el art. 42 del CCAyT, porque él no invocó ese carácter al presentarse, ni expresó que concurrieran hechos o circunstancias que impidieran la actuación de los representantes (presidente o vicepresidente) de la asociación civil, que el Tribunal pudiera considerar. Tampoco lo hizo (y aunque ello fuera tardío) la real presidenta, Sra. Zajac, al comparecer al proceso. Así, la ratificación que intenta no es eficaz para sanear el defecto de personería ya explicado. Estas razones son suficientes para tener por no presentada la queja por parte del Sr. Rodolfo Enrique Diringuer en el carácter invocado y desestimar la intervención intentada por la Sra. Dora Elena Zajac.

4. La queja que está a consideración del Tribunal, también fue interpuesta por derecho propio por la Sra. Ondina Beatriz Fraga - quien la presentó en tiempo y forma-. Sin embargo no puede prosperar, pues no surge de los antecedentes allí desarrollados -ni fue claramente explicado por la recurrente- que la decisión que en definitiva impugna haya irrogado un gravamen concreto y actual a los derechos que defiende (conforme este Tribunal in re: ?Ente Único Regulador de Servicios Públicos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: Metrovías SA c/ Ente Único Regulador de Servicios Públicos de la Ciudad de Bs. As. s/ otros rec. judiciales c/ res. pers. públicas no est.? y su acumulado ?Metrovías SA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: Metrovías SA c/ Ente Único Regulador de Servicios Públicos de la Ciudad de Bs. As. s/ otros rec. judiciales c/ res. pers. públicas no est.?, exptes n° 8859/12 y 8861/12, sentencia del 17 de abril de 2013). La lectura del recurso de hecho y de la presentación que aquél viene a sostener, corrobora que la actora no ha expuesto adecuadamente cuál es el gravamen que la sentencia dictada por la Sala I de la Cámara CAyT le causa -pues hizo lugar a la demanda aunque modificó los términos de la condena impuesta a la parte demandada-.

5. Es que la decisión que la accionante resiste dispuso, por un lado, ?[o]rdenar al GCBA que adopte todas las medidas necesarias para garantizar la integridad y la conservación del inmueble sito en la Av. Gaona 1367 de esta Ciudad? y, al mismo tiempo, ?[s]uspender la ejecución del permiso de demolición y obra nueva a construirse (...) hasta tanto se adopten medidas indispensables para garantizar la integridad estructural de la casa Podestá en cuanto pudiera verse afectada por la obra a la que se

refiere el permiso en cuestión? (fs. 128). Las juezas a quo también pusieron a cargo del demandado ?... la obligación de informar al juzgado de origen y de manera inmediata, las acciones a desarrollar sobre el inmueble catalogado como exigencia previa necesaria para que puedan continuarse o reanudarse las tareas de demolición y construcción de obra nueva...? (fs. 128), y aclararon que sería ?... el magistrado de primera instancia quien -adoptando los recaudos que considere pertinentes, evaluando las intervenciones realizadas sobre la propiedad protegida y considerando los informes de factibilidad de la obra nueva emitidos por las áreas técnicas especializadas de la demandada- analice la viabilidad de (...) el levantamiento de la suspensión de la ejecución del permiso? (fs. 127).

6. En su presentación, la amparista sostiene que la solución dispuesta ?... no garantiza en términos efectivos la especial protección que el ordenamiento jurídico le ha otorgado al inmueble denominado Casa Podestá, apartándose de esa manera del marco constitucional que regula la cuestión?, y que de ella ?... se advierte falta de sustento normativo, por cuanto ha adoptado un criterio equivocado, consistente en exigir el cumplimiento de una obligación de tomar medidas por parte de la demandada de contenido incierto, inespecífico, no reglamentado en los cuerpos constitucionales y legales que el mismo Tribunal menciona como fundamento de la protección que corresponde otorgar? (fs. 2, resaltado en el original). También denuncia que la sentencia lesiona el derecho a un ambiente sano y equilibrado (fs. 5), que pone en riesgo los fines tenidos en cuenta por el legislador al asignar protección especial a la Casa Podestá (fs. 5 vuelta), y que supedita su cumplimiento ?... a un hecho futuro e incierto del Gobierno quien sistemáticamente ha negado su responsabilidad en estas actuaciones...? (fs. 3 vuelta).

7. Ninguna de las manifestaciones reseñadas trasunta la concurrencia de un perjuicio actual y específico a los derechos de incidencia colectiva invocados por la recurrente. La Sra. Fraga afirma que la protección acordada por la Sala I a la Casa Podestá resulta insuficiente, pero no dedica una sola línea de su presentación a justificarlo. Sus manifestaciones, en cambio, parecen sugerir la sospecha de que la parte demandada no dará cumplimiento a la condena que le fue impuesta, tesis que además de no exceder lo conjetural, no se hace cargo del rol asignado al magistrado de grado en el control de este extremo. Así, resulta aplicable mutatis mutandis, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según la cual, la invocación de agravios meramente conjeturales no suscita la vía del recurso extraordinario (Fallos: 312:290; 328:3111, entre muchos otros) y la que afirma que ?[r]esulta inhábil para provocar la apertura de la instancia extraordinaria, por sustentarse en consideraciones de carácter hipotético o meramente conjetural, el gravamen consistente en un posible y futuro desconocimiento del crédito emergente de una sentencia? (Fallos: 314:853). Por las razones expuestas, corresponde tener por no presentada la queja interpuesta por el Sr. Rodolfo Enrique Diringuer, desestimar la intervención intentada por la Sra. Dora Elena Zajac y rechazar la queja por recurso de inconstitucionalidad denegado interpuesta por la Sra. Ondina Beatriz Fraga. Así lo votamos. El juez Luis Francisco Lozano dijo: 1. Comparto la solución propuesta por los jueces José Osvaldo Casás y Ana María Conde en relación al coactor Diringuer y a la presentación de la Sra. Zajac. 2. Señalado lo anterior, coincido con mis colegas en que corresponde rechazar la queja obrante a fs. 1/12 vuelta. La parte recurrente sostiene que la Cámara habría incurrido en exceso jurisdiccional modificando ?el objeto procesal originariamente expresado en la demanda alterando el campo obligacional del Gobierno demandado? (cf. fs. 1 vuelta). Sin embargo, no muestra cuáles serían las razones por las que la condena actual, se apartaría de la pretensión original. 3. A su vez, los planteos dirigidos a cuestionar la validez del acto administrativo cuya anulación pretende, no pasan de reflejar una mera discrepancia con la apreciación que efectuó el tribunal a quo de los hechos y la prueba de la causa y el modo en que aplicó normativa infraconstitucional, cuya arbitrariedad no muestra. Por ello, voto por rechazar la queja. La juez Inés M. Weinberg dijo: Adhiero a la solución propuesta por los jueces José Osvaldo Casás y Ana María Conde, por los fundamentos expuestos en los puntos 1 a 3 de su voto y porque la recurrente no logra rebatir la sentencia denegatoria de su recurso de inconstitucionalidad, ni en consecuencia, configurar un caso constitucional que a este Tribunal corresponda decidir en esta instancia. La CSJN tiene reiteradamente dicho, sobre aspectos que mutatis mutandi pueden aplicarse al caso, que su intervención no tiene por objeto revisar las decisiones de los tribunales de juicio en orden a la valoración de los extremos de hecho y prueba, o de normas de derecho común o de derecho procesal (Fallos 308:2423 y 312:809), temas que resultan, en principio, propios de los jueces de la causa (Fallos 308:1078, 2630; 311:341; 312:184 entre otros) y ajenos a la vía intentada. Por otra parte, tal como lo señala el juez de trámite en su voto, con los agravios constitucionales denunciados -lesión sobre el derecho a un ambiente sano y equilibrado (arts. 41 de la CN y 26 de la CCABA), protección que la constitución local otorga al patrimonio cultural, natural, urbanístico y arquitectónico de la CABA (arts. 27, inc. 2 y 32 de la CCABA), división de poderes, tutela administrativa y judicial efectiva (arts. 18 de la CN y 13 y 16 de la CCABA)- la recurrente no acredita la concurrencia de un perjuicio actual, específico y directo frente a lo decidido en la sentencia de fondo atacada, motivo por el cual, sus manifestaciones devienen hipotéticas, conjeturales y consecuentemente ajenas a la vía intentada (Fallos 312:290, 328:3111, 314:853 entre otros). Ese alto Tribunal tiene dicho también que la tacha de arbitrariedad ?no tiene por objeto la corrección de fallos equivocados o que se consideran tales, sino que atiende sólo a los supuestos y desaciertos de gravedad extrema en que, a causa de ellos, quedan descalificados como actos judiciales? (Fallos 235:654; 244:384; 248:129, 528 y 584; 294:376 entre otros). Sobre lo

expuesto, debe concluirse que el Tribunal a quo arribó a una solución jurídicamente posible, con fundamentos y base suficientes, no logrando los agravios vertidos por el GCBA evidenciar deficiencias lógicas o de fundamentación que impidan, más allá de su acierto o error, considerarlo como una "sentencia fundada en ley", en la inteligencia establecida por los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional. Así lo voto. La jueza Alicia E. C. Ruiz dijo: 1. Coincido con la solución que proponen los jueces José Osvaldo Casás y Ana María Conde, en el sentido de tener por no presentada la queja en relación con el señor Rodolfo Enrique Diringuer, quien no acreditó la personería invocada, y desestimar -por tanto- la intervención de la señora Dora Elena Zajac. 2. Comparto, además, la decisión de mi colega preopinante de rechazar la queja que interpusiera la señora Ondina Beatriz Fraga, por las razones que siguen. 3. Es requisito necesario del recurso directo que contenga una crítica concreta, desarrollada y fundada del auto denegatorio del recurso de inconstitucionalidad ("Fantuzzi, José Roberto y otro s/ art. 57 bis -causa n° 665-CC/2000- s/ queja por denegación de recurso de inconstitucionalidad", expediente n° 865, resolución del 09 de abril de 2.001, entre otros). Y, este recaudo no se verifica en autos. 4. El tribunal superior de la causa denegó el recurso de inconstitucionalidad con apoyo en los argumentos que a continuación se detallan: a) La impugnante "...no logra establecer una relación directa e inmediata entre el perjuicio que le ocasiona la sentencia y los derechos constitucionales que invoca?". b) "[Sus] exposiciones (...) no explicitan una crítica concreta y pormenorizada de los argumentos jurídicos que contiene la sentencia...?". 5. La lectura de la presentación directa permite advertir que las razones apuntadas por la Cámara no han sido rebatidas. En efecto, los dichos de la recurrente no superan el nivel de una mera discrepancia, carecen de una exposición que los justifique o respalde y no constituyen, por ese motivo, una crítica suficiente en los términos que exige el artículo 33 de la ley n° 402. Así dijo: "Como puede apreciarse, el rechazo por parte de la Cámara, más allá de todas las citas jurisprudenciales (...) es una simple enunciación en donde indica -sin especificar- que se discrepa con el razonamiento (...), que no se ha logrado fundar adecuadamente un caso constitucional o que la argumentación principal del recurso quedó circunscripta a la interpretación de normas infraconstitucionales. Todo se resume a eso y el quid de la desestimación de los legítimos planteos expuestos queda acotado a esa conclusión?". 6. Por lo expuesto, voto por: a) tener por no presentada la queja en relación con el señor Rodolfo Enrique Diringuer, b) desestimar la intervención de la señora Dora Elena Zajac y c) rechazar la queja deducida por la señora Ondina Beatriz Fraga. Por ello, concordantemente con lo dictaminado por el Sr. Fiscal General, el Tribunal Superior de Justicia resuelve: 1. Tener por no presentada la queja interpuesta por el Sr. Rodolfo Enrique Diringuer y desestimar la intervención intentada por la Sra. Dora Elena Zajac. 2. Rechazar la queja interpuesta por la Sra. Ondina Beatriz Fraga. 3. Mandar que se registre, se notifique y, oportunamente, se remita a la Sala interviniente para que sea agregada a los autos principales. 012972E