



Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### Y VISTOS; CONSIDERANDO:

1. Que, a través de la resolución de fecha 13/08/20, el Sr. juez de primera instancia, luego de rechazar el planteo vinculado con la procedencia de la vía procesal escogida por la amparista, hizo lugar a la medida cautelar solicitada. Puntualmente, ordenó: **i)** la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) —Disposición DI-2018-1865-DGEVA— y que registraron los planos correspondientes a las Parcelas 2, 3 y 4 del predio en cuestión y, por ende, **ii)** “... *la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400 de esta Ciudad. Ello, hasta tanto recaiga en autos sentencia definitiva, o bien hasta tanto se modifiquen las cuestiones aquí consideradas para arribar a esta decisión*” (v. fs. 39 del documento digital correspondiente a la resolución apelada).

Para así decidir, el magistrado de grado, luego de despejar la admisibilidad de la vía procesal escogida, de hacer un prolijo repaso del régimen normativo aplicable y de destacar que la materia objeto del pleito se examinaría conforme a la legislación vigente al momento de su dictado (anterior a la sanción del Código Urbanístico de la CABA —Ley N° 6099, en vigor desde el 27/12/18—), expresó que “... *el proyecto cuestionado en la presente acción de amparo, podría encuadrarse en las previsiones del art. 13 de la Ley N° 123, que constituye el marco normativo de aplicación para la obtención de la categorización, el certificado de aptitud ambiental y sus condicionamientos*” (v. fs. 20 del citado documento). En ese sentido, destacó que, si bien la codemandada IRSA Propiedades Comerciales SA (en adelante, IRSA) habría tramitado los CAA en cuatro expedientes diferentes por cada una de las parcelas comprometidas, existían constancias documentales aportadas al proceso que, en esta instancia preliminar, darían cuenta de que “... *la obra a desarrollarse en el predio en cuestión resultaría ser un posible ‘Master Plan’*” (v. fs. 22 del mentado documento) y que esta circunstancia aparecería reconocida “... *por la propia codemandada IRSA en la presentación administrativa (...) del 17/05/2019 dirigida al Sr. Director General de la DG de Evaluación Ambiental del GCBA...*” (v. fs. 22 citada), donde habría solicitado la rectificación de los alcances del CAA otorgado respecto de la Parcela 2, atento que las parcelas linderas formaban parte del proyecto en carácter de *Master Plan*.

Explicó que este pedido, si bien se había reeditado en los trámites correspondientes a las restantes Parcelas (1, 3 y 4), había sido rechazado, en todos los casos, por la autoridad de aplicación (Dirección General de Evaluación Ambiental; DGEVA) bajo el mismo fundamento; a saber, que “... *la actividad ‘Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)’ se encuentra permitida en el Distrito de zonificación R2a hasta una superficie máxima de 2500 m2, razón por la cual cada parcela que forme parte del proyecto deberá funcionar por separado a fin de que esta actividad no sobrepase el límite de superficie permitido en el distrito*” (v. fs. 24 del documento referido).

Sobre ese particular agregó que los estudios de impacto ambiental respectivos, donde se describían las obras como un proyecto de construcción y funcionamiento de locales comerciales a la calle, galería comercial a cielo abierto y edificio de vivienda de 10 pisos, con estacionamiento en primer y segundo subsuelo, se habían presentado en forma independiente para cada una de las parcelas. Ello, en la medida en que habría implicado una ponderación por separado para cada parcela sin tener en consideración la obra en su totalidad, “... *podría llegar a generar un posible conocimiento equivocado del verdadero impacto ambiental que tendría el proyecto completo, así como también, perderían cierta virtualidad en los hechos, las medidas de mitigación de los impactos durante el desarrollo de las obras y el funcionamiento del complejo*” (v. fs. 25 del archivo digital citado).

Enfatizó, a su vez, que la idea de *Master Plan* planteada por la actora para cuestionar los actos impugnados, se correspondía con el modo en que el proyecto, bajo el nombre de “Ciudad Palmera”, había sido publicitado en los diarios de mayor circulación del país; a esos fines, efectuó un repaso de tales publicaciones. En forma consistente con ello, puso de relieve que la factibilidad del servicio de agua y cloacas había sido solicitada por IRSA a AySA por las cuatro parcelas en conjunto, mientras que Metrogas le había indicado a la empresa que “... *por tratarse de un complejo de más de un edificio deberá solicitar proyecto de extensión de red para todos en conjunto...*” (v. fs. 33 del documento digital referido).

De tal modo, consideró que “... *al tramitar los CAA de manera individual por cada parcela, la Agencia de Protección Ambiental no habría podido ponderar el destino de la totalidad del predio y del proyecto y, a su vez, su verdadero impacto ambiental, cuya calificación, por tanto, en principio no correspondería a ‘sin relevante efecto’*” (v. fs. 34 del mentado archivo). Y recordó que “... *el proyecto (...) consiste en la construcción de diez edificios de diez pisos cada uno, galerías con comercios minoristas y garajes comerciales en un predio que (...) suma un total de 23.791,08 m2 (...) circunstancia fáctica [que] no varía por el hecho de que el emprendimiento sea llevado adelante por una o varias empresas, en este caso, IRSA y Fideicomiso Caballito*” (v. fs. 34 citada).

Así pues, consideró que, en razón de la magnitud del emprendimiento, se enmarcaría en la previsión contenida en el artículo 13 de la Ley 123, lo que implicaría su categorización como de impacto ambiental Con Relevante Efecto y, con ello, no podría eludirse la instancia participativa que prevé el artículo 30 de la CCABA (conf. art. 8° de la Ley 123). Aclaró que, si bien “... *en el limitado marco cognoscitivo de esta etapa liminar del proceso no resulta factible el análisis de todas las observaciones efectuadas por la parte actora —dada su complejidad—, las contradicciones que se advierten a lo largo del trámite de los Expedientes Administrativos en cuestión acerca de si se trata o no de un ‘Master Plan’ permite vislumbrar una posible irregularidad,*



*en violación a la normativa que protege el medio ambiente” (v. fs. 34/35 del documento citado).*

En definitiva, por todo ello, el magistrado de grado encontró verosímil el derecho esgrimido por los actores, reunidos los requisitos atinentes al peligro en la demora (con invocación de los principios contenidos en la Ley 25.675) y la no frustración del interés público y por prestada la debida contracautela en forma juratoria.

**2.** Que, frente a ello, dedujeron recurso de apelación el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), Fideicomiso “Caballito Chico” (tercero citado en autos) e IRSA Propiedades Comerciales SA (IRSA).

**2.1.** El primero expuso, sucintamente, que: **1)** se había dictado una sentencia infundada y se impedía el ejercicio de facultades propias y exclusivas de la Administración a través de una medida excepcional y dictada en el ámbito de conocimiento reducido de una acción de amparo, trámite improcedente para cuestionar los actos impugnados; **2)** no se había considerado la falta de legitimación activa, pues la condición de habitante de la ciudad y/o vecino del barrio o integrante de la asociación civil no bastan por sí solas para demostrar la existencia de un derecho directo, inmediato, concreto o sustancial que permita reconocer legitimación para exigir ante los estrados judiciales la genérica regularidad de la marcha de los órganos que ejercen el poder público; **3)** se había desconocido la inexistencia de “causa y caso” en el particular dado que las argumentaciones plasmadas por la parte actora y recogidas por la sentencia recurrida no eran suficientes e importaban generalidades e hipótesis que distaban de constituir indicios ciertos de que la continuidad de las obras proyectadas pudiese producir un daño ambiental y mucho menos que los permisos pertinentes hubieran sido otorgados en contradicción a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano (CPU); **4)** se había soslayado que en el caso no se había acreditado un daño; **5)** no se hallaban reunidos los extremos de hecho que autorizaban el dictado de una medida de tal naturaleza, en tanto no se había probado que el GCBA haya incurrido en algún acto u omisión que ilegítima o arbitrariamente hubiese afectado los derechos de terceros o en contravención del CPU ni de la Ley 123; **6)** se había omitido considerar que no se encontraba acreditado que las obras en cuestión pudiesen afectar derechos colectivos o intereses difusos; y, **7)** se habían invadido facultades exclusivas de la Administración y, con ello, se había incurrido en un exceso de jurisdicción.

**2.2.** IRSA, por su parte, sostuvo que:

1) No se habían acreditado los recaudos de procedencia de las medidas cautelares, lo que resultaba insuficiente para impugnar la presunción de legitimidad de los actos cuestionados y agregó, en esa dirección, que los actores no acompañaron informes técnicos, sino solo apreciaciones potenciales, y que el fallo se fundaba en notas periodísticas;

2) Era falso que se tratase de un *Master Plan* o Plan Maestro (mera denominación comercial) o de un proyecto unificado separado artificialmente con la finalidad de que el GCBA no lo advirtiera, porque: **i)** se trata de proyectos aprobados que pueden funcionar y funcionan en forma independiente en cada una de las parcelas y son escindibles (de hecho, IRSA no es titular de la Parcela 1); **ii)** se soslayó que el GCBA había rechazado la nota presentada por IRSA respecto del apartado 38 de los CAA sobre las parcelas y su aceptación por parte de la empresa, lo que implicaba que, si se pretendiese un funcionamiento integrado del proyecto, el GCBA no aprobaría el final de obra; **iii)** a pesar de la contigüidad de dichas parcelas, ninguna norma imponía un tratamiento conjunto de todas ellas desde una perspectiva ambiental, por lo que el inicio del trámite pertinente para la obtención de los CAA en forma independiente no importaba ilegalidad alguna ni tenía la intención de provocar un conocimiento equivocado en relación con el proyecto; **iv)** las notas periodísticas aportadas por el sentenciante (y que no fueron suministradas por IRSA a esos medios) tampoco acreditan la existencia del *Master Plan*, denominación meramente comercial; **v)** la cuestión referida a la factibilidad de los servicios de agua y gas tampoco acredita la existencia de dicho plan, por cuanto el proyecto posee instalaciones independientes y así fue solicitado a las prestatarias;

3) El proyecto en cuestión tampoco quedaba alcanzado por las previsiones del artículo 13 de la Ley 123, como erróneamente —a su criterio— había considerado el Sr. juez de grado y reiteró que, más allá de la magnitud del emprendimiento, se trata de un proyecto autónomo e independiente en cada una de las parcelas con los alcances ya señalados, lo que da por tierra con la idea de *Master Plan*;

4) Era incorrecto considerar que la Administración no había analizado las pautas para proceder a la categorización de la obra y no había podido ponderar el destino del predio y del proyecto, por cuanto, en definitiva, la Agencia de Protección Ambiental (APrA) había examinado en dos (2) oportunidades el funcionamiento conjunto de la obra (en un caso, a pedido de IRSA) y siempre descartó la existencia de un “proyecto conjunto” que pudiera tener relevante efecto;

5) Tampoco se encontraba acreditado el peligro en la demora y se había soslayado que sólo se están llevando a cabo trabajos en una sola de las parcelas en cuestión; y,

6) El sentenciante había asumido funciones que son propias de la autoridad administrativa.

Por último, se agravio de la imposición de costas a su parte respecto de la incidencia resuelta en el apartado 1) de la parte resolutive del fallo apelado por cuanto su parte no había efectuado ningún planteo en relación con la admisibilidad formal de la vía elegida por los amparistas.

**2.3.** Por último, Fideicomiso “Caballito Chico” (tercero citado en autos en relación con la Parcela 1, cuyo dominio le corresponde a Portland Administradora Fiduciaria SA, ente fiduciario del fideicomiso) argumentó que la sentencia recurrida: **1)** siguió la lógica del hipotético *Master Plan* sugerida por los coactores en su demanda, cuando aquél “... *no es más que un concepto comercial, pero jamás normativo*” (v. fs. 6



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA II SECRETARÍA UNICA

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE INCIDENTE DE APELACION - AMPARO - AMBIENTAL

Número: INC 4653/2020-1

CUIJ: INC J-01-00029037-4/2020-1

Actuación Nro: 15999699/2020

del escrito de apelación) y en tanto la “... *normativa de aplicación de los proyectos registrados no corresponde a ningún ‘master plan’, sino a la normativa correspondiente al Distrito R2aII de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano (...) cuyas normas se encuentran descritas en el artículo 5.4.1.3b*” (v. fs. 6 indicada); **2)** omitió considerar en qué supuesto del art. 13 de la Ley 123 se encuadraría el proyecto en cuestión; **3)** asignó “... *mayor valor a enunciados comerciales, a publicidades y a notas periodísticas por sobre las normas dictadas por las autoridades competentes, máxime cuando las autorizaciones otorgadas refieren claramente a la individualidad de las parcelas...*” (v. fs. 14 del escrito referido); **4)** otorgó relevancia a los fines del proceso a “... *LO QUE DIGA UN MEDIO PERIODISTICO, UN RENDER, IRSA O FIDEICOMISO CABALLITO CHICO [en lugar de a] lo que expongan los planos, los actos administrativos y las opiniones técnicas emitidas por la autoridad competente*” (v. fs. 16 del mismo escrito); **5)** al abordar la cuestión relativa a la factibilidad de los servicios domiciliarios omitió considerar la factibilidad individual obtenida por EDESUR; **6)** tuvo equivocadamente por reunidos en el caso los requisitos de procedencia de las medidas cautelares; **7)** omitió indicar cuál sería la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta en el caso; **8)** no valoró ni analizó los daños que provoca la suspensión tanto al interés público como a los distintos actores involucrados; **9)** soslayó que el objeto de la presente controversia reviste una complejidad que resulta ajena al contorno cautelar y, en tal sentido, no se había tomado nota de la redistribución parcelaria, la modificación de los planos y del correcto emplazamiento de la obra; y, **10)** no expuso el peligro que representa la ejecución de las obras (las cuales abarcarían, en la actualidad, una sola de las parcelas) y tampoco expuso, siquiera de modo potencial, cuál sería el daño concreto a la salud y al ambiente que se intentaría evitar con la medida. Adicionalmente, se agravó del rechazo del cuestionamiento formulado respecto de la admisibilidad formal del cauce amparístico.

En subsidio, planteó la adecuación de la medida cautelar por parte del magistrado de grado a efectos de que se permitiese la continuación de los trabajos respecto de la obra en ejecución en la Parcela 1, de su propiedad. En tal sentido, destacó que el sentenciante, al disponer la suspensión de los trabajos que estarían siendo llevados a cabo en Av. Avellaneda 1400, omitió considerar que allí “... *no existe ninguna obra en ejecución (...) sino solamente en Avellaneda 1314/1340, esto es, en la Parcela 1 de titularidad de mi mandante*” (v. fs. 39 de la presentación referida). Y, al respecto, expresó que “... la Parcela N° 1 cuenta con un Certificado de Aptitud

Ambiental que no ha sido cuestionado por los actores ni alcanzado por la suspensión cautelar (la Disposición DGEVA 1867-18 que otorga el CAA para la Parcela 1)” (v. fs. 41 del escrito indicado; el subrayado obra en el original).

2.4. Con motivo este último punto, el Sr. Juez de grado aclaró la resolución cautelar y dispuso que “... *la tutela cautelar (...), alcanza a la totalidad del predio que —según los datos del plano de mensura del 27/06/2019 y la escritura de redistribución parcelaria del 23/12/2019 que obran en autos— se individualiza como Circunscripción 5, Sección 57, Manzana 39 B, Fracción F, ubicado en la CABA, con frente en la Av. Avellaneda sin número y Olegario V. Andrade 367, con un total de 23.791,38 m<sup>2</sup>, y que, según los mismos instrumentos referidos, abarca las siguientes cuatro (4) parcelas: Parcela 1: Frente Av. Avellaneda 1314 entre Olegario Andrade y Espinosa de 3221,50 m<sup>2</sup>; Parcela 2: Frente Av. Avellaneda 1352 entre las calles Olegario Andrade y Espinosa de 7882,94 m<sup>2</sup>; Parcela 3: Frente Av. Avellaneda 1456 entre Olegario Andrade y Espinosa de 7819,85 m<sup>2</sup>; Parcela 4: Andrade 367 y Av. Avellaneda sin número de 4759,25 m<sup>2</sup>*” (v. providencia del 19/08/20).

2.5. Por su parte, concedidos los recursos de apelación planteados, la parte actora contestó el traslado de los respectivos memoriales con fecha 26/08/20.

3. Que, una vez remitidas las actuaciones a esta instancia, se expidió la Sra. fiscal ante la Cámara conforme los términos que surgen del dictamen de fecha 21/09/20.

4. Que, antes de abordar la cuestión puntual pendiente de resolución, conviene recordar que los jueces no están obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos esgrimidos por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren las que sean conducentes para la correcta composición del litigio (conf. art. 310 del CCAT y doctrina de la CSJN, Fallos: 272:225; 274:486; 276:132 y 287:230, entre otros).

Sobre esa base, corresponde recordar que la presente acción fue iniciada por integrantes del Consejo Consultivo Comunal de Caballito (CCC6), miembros de la Junta Comunal —quienes invocaron ese carácter y el de habitantes de la ciudad— y por la Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito por una Mejor Calidad de Vida (representada por su presidenta, Stella Maris Díaz) contra el GCBA e IRSA y con el objeto de que se declarase la nulidad de los actos administrativos que: **1)** otorgó el certificado de aptitud ambiental (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX-2018-10660007-MEGEYADGTALAPRA); y, **2)** registró los planos de la obra denominada —Caballito Chico— emplazada en la calle Avellaneda 1400 de esta Ciudad, bajo los números de expediente EX-2018-09036563-MGEYA-DGROC (PARCELA 2): RE-2018-16270322-DGROC; EX-2018-09036079-MGEYA-DGROC (PARCELA 3): RE-2018-16267792- DGROC; EX-2018-09036150-DGROC (PARCELA 4): RE-2018-16270322-DGROC, “... por contener vicios en sus elementos esenciales, por resultar violatoria de las disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Urbano y normativa complementaria vigente al momento de iniciar el trámite y por causar un daño irreparable al medio ambiente y derechos de incidencia colectiva” (v. fs. 4 del escrito de demanda; el énfasis obra en el original).

Sucintamente y sin perjuicio de las especificidades técnicas que giran en torno a la cuestión debatida, la parte actora argumenta que la codemandada IRSA ha obtenido un CAA respecto de una parcela del predio individualizado en el punto 2.4 precedente que presenta inconsistencias con la obra que allí se pretende edificar y que



tales inconsistencias se explicarían porque, en rigor, se pretende llevar adelante un proyecto integral que comprende todas las parcelas en las que se ha fraccionado el inmueble y que, de tal modo, se ha desnaturalizado el procedimiento de evaluación de impacto ambiental que debería haberse cumplido al respecto. Asimismo, como consecuencia de ello, aduce que el registro de los planos referidos a las restantes parcelas, además de desconocer las restricciones señaladas al emitirse el CAA aludido, tiene como “... *verdadero objetivo (...) tramitar un Certificado de Aptitud Ambiental por cada parcela omitiendo que las mismas son contiguas y se encuentran comunicadas entre sí*” y que “[e]sta maniobra antijurídica lo único que pretende es hacer desaparecer el espíritu de la norma sorteando el objeto perseguido por el CAA, en clara actitud de abuso del derecho” (v. fs. 26/27 del escrito de demanda).

5. Que, establecido ese marco de debate, debe ponerse de resalto, en primer lugar, que los cuestionamientos vinculados con la legitimación de los actores, que fue admitida en los términos de los que da cuenta la resolución de fecha 20/07/20, han sido adecuadamente tratados por la Sra. fiscal en el punto VII.C.1 de su dictamen, al que, en tanto se comparte, cabe hacer remisión y, por ende, rechazar el recurso deducido por el GCBA en lo concerniente a este aspecto.

Por su parte, en cuanto a los cuestionamientos formulados respecto de la vía procesal escogida, debe recordarse que en el artículo 19 de la Ley 2145 se establece que “[t]odas las resoluciones son inapelables, excepto la sentencia definitiva, el rechazo in limine de la acción, la que resuelva reconducir el proceso, la que resuelva la caducidad de la instancia, el rechazo de una recusación con causa y las que versen sobre medidas cautelares”. De modo tal que, por no encuadrar el presente en ninguno de los supuestos enumerados en la norma, solo cabe concluir en el rechazo de los recursos deducidos a este respecto.

6. Que, despejado ello, corresponde abordar la cuestión atinente a la medida cautelar dispuesta en la instancia de grado.

A este respecto, cabe señalar que en el artículo 14 de la Ley 2145 —conf. texto consolidado Ley 6017—, como recaudos sustanciales para la concesión de medidas como la peticionada, se exige la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora, la no frustración del interés público y la contracautela, como recaudo que hace a su traba.

En lo que respecta al primero de los requisitos, dijo en forma reiterada la CSJN que no exige de los magistrados de un examen de certeza sino tan sólo de apariencia (Fallos: 330:5226, entre muchos otros). Es más, el juicio de certeza contradice la propia naturaleza del instituto cautelar, que se desenvuelve en el plano de lo hipotético.

En tal sentido, la CSJN ha dicho que “[s]i bien el dictado de medidas cautelares no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, pesa sobre quien las solicita la carga de acreditar prima facie la existencia de la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora, ya que resulta exigible que se evidencien fehacientemente las razones que las justifican” (*in re* “Líneas Aéreas Williams S. A. c/ Catamarca, Prov. de s/ Interdicto de retener”, el 16/07/96). “Por ello, la viabilidad de las medidas precautorias se halla supeditada a que se demuestre la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora” (confr. CSJN, “Grinbank c/ Fisco Nacional”, el 23/11/95; “Pérez c/ Estado Nacional s/ acción declarativa de inconstitucionalidad”, el 25/06/96; “Frigorífico Litoral Arg. c/ DGI s/ declaración de certeza”, el 16/07/96).

El peligro en la demora, por su lado, 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).

Por otra parte, ambos recaudos se encuentran relacionados de tal modo que la mayor presencia de uno de ellos exime proceder —en forma estricta— al análisis del otro. Sin embargo, tal cosa no implica prescindir de la configuración —aunque sea mínima— de cualquiera de ellos (confr. esta sala *in re* “Banque Nationale de Paris c/ GCBA s/ amparo”, EXP 6/0, del 21/11/00).

7. Que, asentado ello, es pertinente repasar el marco normativo involucrado en el planteo bajo examen.

Así, vale recordar que la acción de amparo dirigida a la protección de derechos o intereses de incidencia colectiva se encuentra prevista en los artículos 43 de la Constitución Nacional y 14 de la Constitución de la Ciudad (CCABA).

En tal sentido, en el artículo 41 de la primera se dispone que “[t]odos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley”.

Adicionalmente, resulta conveniente recordar que la Ley 25.675 (Ley General del Ambiente) prevé los principios a los cuales se debe sujetar la política ambiental; entre ellos se incluyen los de prevención, precautorio y de sustentabilidad. Así, en razón del principio de prevención, “las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir”; mientras que el principio precautorio señala que “cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente”. Finalmente, el virtud del principio de sustentabilidad, “el





*desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras”.*

Allí se establecen, asimismo, los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y la protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable (art. 1°).

Según lo dispuesto en esa norma, la política ambiental nacional debe cumplir una serie de objetivos, a saber: *“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; b) Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria; c) Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión; d) Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales; e) Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos; f) Asegurar la conservación de la diversidad biológica; g) Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo; h) Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal; i) Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma; j) Establecer un sistema federal de coordinación interjurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional; k) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental”* (art. 2°).

Conforme se establece en el artículo 3° esta normativa rige para todo el territorio de la Nación, sus disposiciones son de orden público, operativas y se utilizan para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, la cual mantiene su vigencia en tanto no se oponga a los principios y disposiciones de ésta.

En cuanto a los principios de la política ambiental a los que debe sujetarse la interpretación y aplicación de esta ley y de toda otra norma a través de la cual se ejecute la política ambiental, el artículo 4° de la mentada regulación enuncia los siguientes: el principio de congruencia, de prevención, precautorio, de equidad intergeneracional, de

progresividad, de responsabilidad, de subsidiariedad, de sustentabilidad, solidaridad y de cooperación.

8. Que, por su parte, en el ámbito local, en el artículo 26 de la CCABA se establece que “[e]l ambiente es patrimonio común. Toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras...”. Por su parte, en el artículo 27 se prevé que “[l]a 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...”. Finalmente, en el artículo 30 se estipula la obligación de realizar una “... evaluación previa del impacto ambiental de todo emprendimiento público o privado susceptible de relevante efecto y su discusión en audiencia pública”. Por ende, ambos devienen requisitos constitucionales, siempre —claro está— que el emprendimiento sea susceptible de causar relevante efecto ambiental.

A su vez, la Ley 123 (conforme al texto vigente al momento de los hechos que motivaron la presente acción), que reglamenta la previsión constitucional citada, estableció, en su artículo 1º, que la Ciudad “... determina el Procedimiento Técnico – Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) con el fin de coadyuvar a:

a. Establecer el derecho de las personas a gozar de un ambiente sano, preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras.

b. Preservar el patrimonio natural, cultural, urbanístico, arquitectónico y de calidad visual y sonora.

c. Proteger la fauna y flora urbanas no perjudiciales.

d. Racionalizar el uso de materiales y energía en el desarrollo del hábitat.

e. Lograr un desarrollo sostenible y equitativo de la Ciudad.

f. Mejorar y preservar la calidad del aire, suelo y agua.

g. Regular toda otra actividad que se considere necesaria para el logro de los objetivos ambientales consagrados por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

Asimismo, dicho cuerpo normativo fijó que por “Evaluación del Impacto Ambiental (EIA)” se denomina “al procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente, en función de los objetivos fijados en esta ley” (art. 2º). Por lo demás, se estipula allí que “[s]e entiende por Impacto Ambiental a cualquier cambio neto, positivo o negativo, que se provoca sobre el ambiente como consecuencia, directa o indirecta, de acciones antrópicas que puedan producir alteraciones susceptibles de afectar la salud y la calidad de vida, la capacidad productiva de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales” (art. 3º).

Dicho procedimiento técnico-administrativo, cabe señalar, estaba integrado por las etapas fijadas en el artículo 9º, a saber: “a. La presentación de la solicitud de categorización. b. La categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos con relevante efecto y sin relevante efecto, según correspondiere. c. La presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental acompañado de un Estudio Técnico de Impacto Ambiental. d. El Dictamen Técnico. e. La Audiencia Pública de los



*interesados y potenciales afectados. f. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA). g. El Certificado de Aptitud Ambiental”.*

Finalmente, es importante destacar que, según lo normado en el artículo 13 de la ley, se presumen como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto, entre otras y en cuanto interesa al presente, las siguientes actividades, proyectos o programas: “*d. Los supermercados totales, supertiendas, centros de compras (...) f. Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares (...) n. Las obras que demanden la deforestación relevante de terrenos públicos o privados y la disminución del terreno absorbente, según surja de la reglamentación de la presente (...) p. Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes”.*

A su vez, el Decreto 222/12 (reglamentario de la Ley 123 vigente al momento de tramitación de los expedientes administrativos en cuestión), preveía que “[l]as actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 123, y las que se establecen en el ‘Cuadro de Categorización’ como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto (CRE), se consideran así categorizados sin necesidad de una declaración expresa por parte de la Autoridad de Aplicación” (Anexo I, art. 2°).

**9.** Que, establecido ese marco de examen y a los efectos de examinar la presencia de verosimilitud en el derecho invocado por los amparistas, resulta dirimente determinar si, como plantean, existen elementos para considerar —*prima facie*— que la obra proyectada conformaría, en rigor, un *Master Plan*, un emprendimiento integral e inescindible y que, por tanto, la obtención de los CAA en forma individual para cada una de las parcelas implicó un tratamiento parcializado que habría importado eludir, indebidamente, las exigencias previstas para una obra de aquellas características en relación con el procedimiento de EIA contemplado en la Ley 123.

En este punto, entonces, corresponde hacer un repaso de lo que surge de las distintas constancias aportadas hasta el momento a la causa y que aparecen como definitorias para adoptar una decisión sobre aquel aspecto.

**9.1.** En primer lugar, tal como indica la propia codemandada en su escrito de fecha 27/07/20 (actuación 15717047), en el mes de **enero de 2018** IRSA proyectó y subdividió parcelariamente en cuatro (4) nuevas parcelas un inmueble adquirido en el

año 1999 y designado como “... una fracción de terreno que según plano de mensura particular con fraccionamiento se individualiza como C: 5 s: 57, Manzana 39B, Fracción J, Matricula del Registro de la Propiedad Inmueble FRE – 5 – 19465” (v. fs. 5 de la presentación aludida).

Luego, “[c]on fecha **8/06/2018** y **11/06/2018**, IRSA PC obtuvo por parte del GCBA, permisos de obra para la construcción de ciertas edificaciones en cada una de las cuatro parcelas indicadas: 1, 2, 3 y 4, todo ello mediante la registración de los Planos de Obra correspondientes en los siguientes expedientes administrativos: Parcela 1: Expediente 8462668/18; Parcela 2: Expediente 9036563/18; Parcela 3: 9036079/18 y Parcela 4: Expediente 9036150/18” (v. fs. 6 del escrito referido; el destacado no obra en el original).

**9.2.** Por otro lado, no aparece discutido que la codemandada IRSA también tramitó, a través de cuatro (4) expedientes distintos, el CAA y la categorización de las obras a realizarse en cada una de las parcelas; así, habría obtenido, **el mismo día (22/06/18)**:

a) el CAA para la obra de la **Parcela 1** —con una superficie de 25.268,32 m<sup>2</sup>— (**DI-2018-1866-DGEVA** en el EX-2018-10598147-MGEYA-DGTALAPRA-CAA; v. adjunto identificado como CAB 27.24 en la actuación 15717750);

b) el CAA para la obra de la **Parcela 2** —con una superficie de 48.308,58 m<sup>2</sup>— (**DI-2018-1865-DGEVA** en el EX-2018-1066007-MGEYA-DGTALAPRA-CAA; v. adjunto identificado como CAB 22 en la actuación 15717704);

c) el CAA para la obra de la **Parcela 3** —con una superficie de 48.439,51 m<sup>2</sup>— (**DI-2018-1869-DGEVA** en el EX-2018-10661864-MGEYA-DGTALAPRA-CAA; v. adjunto identificado como CAB 27.1 en la actuación 15717715); y,

d) el CAA para la obra de la **Parcela 4** —con una superficie de 20.780,09 m<sup>2</sup>— (**DI-2018-1867-DGEVA** en el EX-2018-10093511-MGEYA-DGTALAPRA-CAA; v. adjunto identificado como CAB 27.6).

En todos los casos se categorizó el proyecto como “*Obra nueva: Garage Comercial (604.070); Vivienda Colectiva (VCOL); Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)*” y se establecieron como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (v. art. 1° de cada una de las disposiciones referidas).

Ahora bien, en lo concerniente a uno de estos instrumentos (el CAA referente a la Parcela 2), es importante destacar que la propia IRSA requirió (con fecha **17/05/19**; v. adjunto identificado como CAB 25 que obra en la actuación 15717704) la rectificación del punto 38 del artículo 3°, en cuanto allí se fijaba que “[e]l proyecto en su etapa de funcionamiento, deberá desarrollarse en forma independiente y autónoma en relación a aquellos proyectos a ejecutarse en las otras tres parcelas (Parcela 1, 3 y 4)”. Ello, en el entendimiento de que “... el proyecto que ha sido analizado por vuestra Dirección General ha sido concebido e imaginado de una manera donde los edificios de vivienda y galería comercial puedan contribuir a espacios abiertos, funcionalidad e interacción entre sí.”

Con la **comunicación entre las cuatro parcelas**, buscamos desarrollar una **red de espacios vinculados** que puedan brindar soporte a propuestas atractivas, convocantes y de cooperación. El objetivo del proyecto, siempre ha sido encontrar combinaciones de funciones ofertando una variedad de tipologías, superficies y espacios que satisfagan las necesidades de usuarios, propietarios e inquilinos. Este criterio validado con la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro del GCBA, ha buscado lograr usos amigables y compatibles a la zona, que expresen una variedad



*de expresiones programas y funciones que atraigan usuarios o visitas*” (v. adjunto indicado precedentemente; el destacado no obra en el original).

Este pedido fue rechazado por la Administración con fecha 13/09/19.

Cabe agregar, sin perjuicio de ello, que, en relación con los CAA de las restantes parcelas, existen constancias de que IRSA habría efectuado, en la misma fecha, presentaciones similares (v. adjuntos identificados como CAB 27.25 —actuación 15717750—, respecto de la Parcela 1; CAB 27.3 —actuación 15717715—, respecto de la Parcela 3; y, CAB 27.7 —actuación 15717715— respecto de la Parcela 4) y, pese a que tales escritos —como ha señalado el Sr. juez de grado—, se ha acompañado en forma incompleta, por el contexto que se ha venido desarrollando es razonable concluir, *prima facie*, en que, en todos ellos, se habría apuntado a solicitar la rectificación del mentado punto 38, presente en los distintos CAA, y que también obtuvieron idéntico rechazo.

**9.3.** Por último, en lo que al caso y a esta instancia cautelar interesa, el día **27/06/19** IRSA habría suscripto con Portland Administradora Fiduciaria SA (en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso “Caballito Chico”) un “Compromiso de Permuta y Opción”, en el cual la primera “... *propuso adquirir el dominio únicamente de las Parcelas 1 y 2, a título de permuta, exclusivamente para la construcción en ellas, a exclusivo cargo, costo y responsabilidad de PORTLAND y con arreglo a los planos de obra registrados de dos Edificios, conforme a los detalles que surgen de dicho documento*” (v. fs. 6 del escrito presentado por IRSA con fecha 27/07/20 —actuación 15717047—; el destacado no obra en el original). Este último contrato sufrió algunas modificaciones a través de una “Addenda al Compromiso de Permuta y Opción de Compra” suscripta el **23/12/19**.

En definitiva y sin que ello implique anticipar juicio alguno sobre la cuestión propuesta —aspecto que deberá abordarse al momento de la sentencia de mérito, una vez producidas las pruebas ofrecidas por las partes—, el desarrollo precedente permitiría abonar la hipótesis de que, como señala la parte actora, habría existido un plan integral, o *Master Plan*, para el desarrollo del emprendimiento.

**10.** Que, pues bien, a tenor de las pruebas aportadas hasta el momento en estas actuaciones, es posible concluir —siempre dentro del margen de conocimiento estrecho que permite la instancia cautelar— en que la verosimilitud de derecho invocado por los amparistas aparece, *prima facie*, acreditada.

Es que, en efecto, el desarrollo del que se da cuenta en el punto precedente permitiría vislumbrar que el emprendimiento del caso involucraría un proyecto inmobiliario integral. En esta dirección, incluso, repárese en que, a tenor de la documental acompañada por IRSA junto con la actuación 15717298 (escritura del 23/12/19), el plano de mensura con fraccionamiento se habría aprobado el 13/06/19, esto es, con posterioridad al registro de los planos y a los trámites relacionados con la obtención de los CAA. Así, estos elementos parecerían indicar que las obras no podrían examinarse desde una perspectiva autónoma y autosuficiente, en tanto habrían sido pensadas como integrantes de un conjunto.

En otras palabras, todo ello parece reforzar la idea de que se trataba de un emprendimiento global y, según se dijo, como una red de espacios vinculados entre sí; recuérdese que, a tenor de las descripciones que obran en los expedientes administrativos, consistiría en la construcción de diez edificios de diez pisos cada uno, galerías con comercios minoristas y garajes comerciales.

Así pues, de acuerdo a tales características y a como habría sido diseñado, dicho proyecto podría haberse encuadrado en los términos del artículo 13 de la Ley 123; esto es, de aquellos que se presumen como de Impacto Ambiental “Con Relevante Efecto”. Adviértase que, por lo pronto, conforme el inciso p) de dicha norma (considerando el texto vigente al momento de los hechos del caso) así debían considerarse “[l]os grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes”.

Más aún, no puede soslayarse que, precisamente en relación con este punto (esto es, la factibilidad respecto de determinados servicios públicos), tanto la codemandada IRSA como las empresas prestatarias de los servicios de agua y cloacas y de gas consideraron el desarrollo del proyecto como un conjunto o complejo inescindible a los efectos de esa provisión (v. adjunto individualizado como CAB 18.6, actuación 15717658 y adjuntos 52, 52.1, 52.3 y 52.4, actuación 15751898).

De modo que, como se ha dicho, es razonable concluir en que la tramitación de los CAA de modo individual y sin que la autoridad de aplicación examinase el proyecto en forma conjunta e integral, habría impedido ponderar el alcance del impacto ambiental del emprendimiento. A su turno, las circunstancias apuntadas en torno a la categorización correspondiente exigirían, por lo demás, el cumplimiento de la audiencia pública prevista en el artículo 30 de la CCABA.

**10.1.** En suma, aún en este marco cautelar, no puede soslayarse que aquí se discute, entre otros puntos —aunque sustancialmente—, la oportunidad de la realización de la EIA y, como consecuencia y cuando se trata de emprendimientos de magnitud, la validez del procedimiento cuando aquella instancia técnica no se realiza con anticipación al inicio de las obras.

En tal sentido, recuérdese que en el artículo 5 de la Ley 123 se prescribe, en lo que al caso importa, que “[l]as actividades, proyectos, programas o emprendimientos de construcción, modificación y/o ampliación, demolición, instalación, o realización de actividades comerciales o industriales, susceptibles de producir impacto ambiental de relevante efecto, deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) como requisito previo a su ejecución o desarrollo, y cuando correspondiera, previo a su certificado de uso conforme, habilitación, o autorización” (el destacado no obra en el original).

Luego, como ya se señaló, en la Ley 123 se establecen las etapas del procedimiento, que comienza con la solicitud de que se categoricen las obras y culmina



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA II SECRETARÍA UNICA

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE INCIDENTE DE APELACION - AMPARO - AMBIENTAL

Número: INC 4653/2020-1

CUIJ: INC J-01-00029037-4/2020-1

Actuación Nro: 15999699/2020

con el certificado de aptitud ambiental, y que, según sean con o sin relevante efecto ambiental, deberá pasar o no, por la totalidad de esas fases (incluidos el Estudio Técnico de Impacto Ambiental y la audiencia pública). A su vez, en el artículo 34 de ese cuerpo normativo se dispone que, cuando las actividades no cumplan con estas exigencias y se inicien sin contar con la Declaración de Impacto Ambiental, así como con el seguimiento y controles que disponga la declaración “serán suspendidas o clausuradas de inmediato”.

De modo que, en principio, pareciera que todo emprendimiento de relevante efecto ambiental debe sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental con carácter previo a iniciarse cualquier obra. En consecuencia, la eficacia de la Evaluación de Impacto Ambiental también se halla, en principio, sujeta al momento en que se realiza, de modo de constituirse en una herramienta para la toma de decisiones y no sólo en un trámite para convalidar la validez de la obra (conf. sala II *in re* “Fronzizi, Marcelo Hernando y otros c/ GCBA s/ amparo [art. 14 CCABA]”, EXP 45995/0, del 28/12/12).

En definitiva, de acuerdo con todo lo expuesto y sin desconocer esta instancia liminar de conocimiento, puede considerarse acreditada, de modo suficiente, la verosimilitud en el derecho.

**11.** Que, respecto del peligro en la demora, la naturaleza de los derechos involucrados en autos y la perspectiva de la eventual irreparabilidad o magnitud de los daños que podrían irrogarse de proseguir la actividad que se reputa lesiva a aquellos derechos, llevan a considerar que este recaudo también aparece acreditado para acceder al pedido cautelar formulado.

En esta dirección, como válida instrumentación del principio precautorio (conf. art. 4° de la Ley 25.675), vale recordar que el procedimiento de EIA pretende, precisamente, prevenir que se produzca cualquier daño ambiental, ya que debería desarrollarse previamente a la aprobación de una actividad, emprendimiento, proyecto o programa susceptible de producir impacto ambiental con relevante efecto. En tal sentido, ha dicho la CSJN que “[e]l principio precautorio produce una obligación de previsión extendida y anticipatoria a cargo del funcionario público. Por lo tanto, no se cumple con la ley si se otorgan autorizaciones sin conocer el efecto, con el propósito de actuar una vez que esos daños se manifiesten. Por el contrario, el administrador que tiene ante sí dos opciones fundadas sobre el riesgo, debe actuar precautoriamente, y

*obtener previamente la suficiente información a efectos de adoptar una decisión basada en un adecuado balance de riesgos y beneficios.//*

*La aplicación de este principio implica armonizar la tutela del ambiente y el desarrollo, mediante un juicio de ponderación razonable. Por esta razón, no debe buscarse oposición entre ambos, sino complementariedad, ya que la tutela del ambiente no significa detener el progreso, sino por el contrario, hacerlo más perdurable en el tiempo de manera que puedan disfrutarlo las generaciones futuras” (Fallos: 332:663).*

Por otra parte y en la misma línea de ideas, es preciso destacar que la presente acción se ha encauzado a través de la vía expedita del amparo y, en esos términos, ha sido sustanciada entre las partes; tal circunstancia, que autoriza a estimar que debería llegarse a un pronunciamiento definitivo en un plazo razonable y, en principio, breve en el tiempo, permite, a su vez, concluir en que, de acuerdo a una adecuada ponderación de los derechos en juego así como de las consecuencias que irrogaría la medida cautelar, resulta conveniente su mantenimiento.

Ello, poniendo de particular resalto que, cuando las medidas cautelares tienden a “ordinarizarse”, es decir, a caer ellas mismas presas del fenómeno que procuran remediar, esto es, que el paso del tiempo convierta en tardía e inútil la decisión cognitiva, tal circunstancia “... borra su esencia misma, pues hace desaparecer su provisionalidad, dado que la medida cautelar agota o suple en buena parte el contenido mismo de la pretensión jurídica e impulsa al peticionante a prolongar indefinidamente por todos los medios procesales a su alcance la decisión cognitiva de fondo, que llega cuando carece de toda importancia” (CSJN, Fallos: 334:259).

A la vista de ello, asimismo, en la medida en que se trata de la preservación del ambiente, la invocación de la eventual frustración del interés público que la tutela cautelar vendría a configurar, no pasa de una mera argumentación dogmática que no puede ser admitida.

**12.** Que, en cuanto a las costas, corresponde, en primer lugar, excluir de dicha condena establecida en el punto 1) de la resolución apelada a IRSA, por cuanto, como bien ha señalado, no formuló oposición alguna en relación con la admisibilidad de la vía procesal escogida por los amparistas.

Por otra parte, en relación con las costas devengadas ante esta instancia respecto de los recursos deducidos, corresponde imponerlas a las codemandadas y al tercero citado, dado que no se advierten motivos para apartarse de la solución que emana del principio objetivo de la derrota (art. 26 de la Ley 2145 y arts. 62 y 63 del CCAyT).

### **Disidencia parcial de la Dra. Mariana Díaz:**

**1.** Que doy por reproducido el relato de los hechos efectuado por mis colegas preopinantes en los considerandos 1 a 3 precedentes y coincido con el tratamiento de los agravios desarrollado en los considerandos 4 a 12 subsiguientes, con excepción de las consideraciones vertidas en el punto 10.1.

**2.** Que, ahora bien, sin perjuicio de todo lo dicho, cabe destacar que, de conformidad con lo que surge de las distintas manifestaciones vertidas en autos por las partes y teniendo en cuenta las reasignaciones parcelarias y las modificaciones realizadas sobre la finca, respecto de la configuración que tendría el invocado *Master*





CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA II SECRETARÍA UNICA

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE INCIDENTE DE APELACION - AMPARO - AMBIENTAL

Número: INC 4653/2020-1

CUIJ: INC J-01-00029037-4/2020-1

Actuación Nro: 15999699/2020

*Plan*, actualmente solo el Fideicomiso “Caballito Chico” estaría llevando a cabo obras en la Parcela 1 (cuyo dominio fiduciario le corresponde a Portland Administradora Fiduciaria SA, ente fiduciario del fideicomiso) conforme al registro de planos oportunamente aprobado individualmente.

Asimismo, conviene recordar que respecto de las obras previstas en dicha parcela la actora objeta la obtención de un CAA y permiso individual pese a que se trataría de un proyecto global que, por tanto, exigiría una evaluación propia de supuestos de relevante impacto. En cuanto a la impugnación de la secuencia que siguió la certificación parcelaria y el registro de planos, el planteo formulado soslaya que conforme los elementos disponibles a esta altura, la distribución parcelaria dataría del 13/6/2019 y el registro de planos de la parcela 1 correspondería al 25/6/2020

Así entonces, vale mencionar que “[l]as medidas precautorias crean un estado jurídico provisional, susceptible de revisión y modificación en cualquier etapa del juicio en tanto y en cuanto hayan variado los presupuestos determinantes de su traba o se hayan aportado nuevos elementos de juicio que señalen la improcedencia de su mantenimiento” (CSJN, Fallos: 327:849; 327:261; 327:204; entre otros) y que, a su turno, el tribunal “... para evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los derechos o intereses, puede disponer una medida distinta de la solicitada, o limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derechos o interés que se intentare proteger” (art. 184 del CCAyT).

Conforme con ello, resulta razonable confirmar, en los términos en que fue dictada, la cautelar recurrida respecto de las parcelas donde no se estarían desarrollando tareas y ordenar que, respecto de la parcela restante (Parcela 1), las obras que allí se estarían llevando a cabo no podrán exceder de lo declarado en los planos que fueron oportunamente registrados y que obtuvieron el CAA correspondiente; ello, claro está, siempre en la medida en que involucran una sola de la parcelas del predio y que implicará que, frente a una eventual sentencia estimatoria, tanto el procedimiento técnico de EIA como el resto de los recaudos que deberá contemplar cuando resulte exigible, necesariamente, el proyecto como un conjunto. En definitiva, ese escenario tendrá —eventualmente— como consecuencia, por un lado, la imposibilidad de desplegar el proyecto global, comprensivo de las cuatro (4) parcelas, sin haber dado cumplimiento con los requisitos que, en ese caso, impone la Ley 123 y, en consecuencia que, se reitera, de admitirse la demanda, para iniciar obras en las parcelas 2, 3 y 4, la

evaluación del impacto ambiental debería considerar las construcciones y destinos de las cuatro fracciones en conjunto

En esa línea, con el alcance señalado, la tutela cautelar otorgada toma en cuenta que el propio GCBA ha rechazado la rectificación del punto 38 del CAA y que el resultado al que podría arribar la sentencia queda adecuadamente resguardado, pues cualquier exceso que derivara de la coexistencia de obras y destinos proyectados para el conjunto de las parcelas quedaría, en su caso, valorado bajo las exigencias que para la evaluación ambiental provocan las obras de relevante impacto.

Por lo tanto y de conformidad con lo dictaminado por la Sra. fiscal ante la Cámara, el tribunal **RESUELVE:** **1)** Rechazar los recursos de apelación deducidos por el GCBA, IRSA y Fideicomiso “Caballito Chico” y confirmar, por ende, la resolución cautelar de fecha 13/08/20. **2)** Revocar la imposición de costas dispuesta en el punto 1) de la citada resolución respecto de IRSA. **3)** Imponer las costas, en esta instancia, a las apelantes vencidas (art. 26 de la Ley 2145 y arts. 62 y 63 del CCAyT).

Incorpórese al libro de registro, junto con el dictamen, en ocasión de ser materialmente posible.

Notifíquense ambas piezas a las partes por secretaría y de forma electrónica. Asimismo, al Ministerio Público Fiscal, por la vía correspondiente.

Oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.



**Poder Judicial**  
Ciudad de Buenos Aires

JUZGADO N°24|EXP:4653/2020-1 CUIJ J-01-00029037-4/2020-1|ACT 15999699/2020

FIRMADO DIGITALMENTE 01/10/2020 12:35



**Mariana Diaz**  
JUEZ/A DE CAMARA  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CATyRC - SALA II



**Esteban Centanaro**  
JUEZ/A DE CAMARA  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CATyRC - SALA II



**Fernando Enrique Juan  
Lima**  
JUEZ/A DE CAMARA  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CATyRC - SALA II