



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“LUBERTINO MARIA JOSE CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE OTROS PROCESOS INCIDENTALES”,
Expte: EXP 42140 / 1
//nos Aires, de marzo de 2012.

VISTOS: estos autos para resolver el recurso deducido por Confitería Richmond Florida SA a fs. 94/105 vta. contra el pronunciamiento cautelar obrante a fs. 48/51 vta. y

CONSIDERANDO:

1. Que, en el marco de la presente acción de amparo, la actora, María José Lubertino, solicitó el dictado de una medida cautelar con el objeto de que se ordenase el cese de las obras que se llevan a cabo en la “Confitería Richmond” (sita en Florida 466/68) y, asimismo, la abstención “... *de realizar intervenciones sobre la decoración, ornamentación y de remover el mobiliario y equipamiento original existente, propias de los bares y de los espacios de acceso al público y sobre cualquier obra y/o elemento original que se encuentre en el local y a su vez restituir los que se hayan retirado*” (ver fs. 2).

2. Que, a fs. 48/51 vta., el Sr. Juez de grado dictó una medida cautelar por la que ordenó: *a) al propietario, inquilinos o cualquier otra persona que pudiera tener acceso al inmueble sito en la calle Florida 466/68 que se abstuviera de efectuar o continuar cualquier modificación, restauración o alteración en la estructura y frontispicio de dicha finca, como así también de retirar los muebles que forman parte de esa confitería; b) para el caso de que eso hubiese ocurrido, su restitución y abstenerse de disponer de ellos; c) al GCBA que adoptase las medidas necesarias para el cumplimiento de la medida dictada; en particular, establecer una custodia policial durante las veinticuatro (24) horas a fin de evitar medidas de hecho que importen una vulneración de la medida dispuesta. Todo ello, hasta tanto recaiga sentencia definitiva en estos actuados o existan mayores elementos que justifiquen la modificación de la decisión adoptada.*

En punto al desarrollo argumental, señaló la normativa aplicable (fundamentalmente, las leyes 1227 y 2548) así como también la protección que se habría concedido a la confitería Richmond como bien integrante del Patrimonio Cultural de la CABA (PCCABA) y concluyó que, en tanto existiría un riesgo o amenaza de que el bien objeto de esta acción pudiera sufrir modificaciones en su estructura, bienes muebles o destino, no resultaba irrazonable conceder la medida solicitada por ser la solución menos gravosa frente a las circunstancias denunciadas y de público conocimiento.

3. Que, a fs. 94/105 vta., la titular de la finca objeto de la medida (Confitería Richmond Florida SA) interpuso recurso de apelación. Brevemente, expuso que la cautelar cuestionada implica graves restricciones al uso y goce del inmueble de su propiedad así como también a la pacífica explotación comercial del predio.

Destacó luego que el propio contrato de locación que celebró respecto del inmueble prevé la necesaria intervención de las áreas con competencia específica en la aprobación de permisos de obras sobre fincas especialmente protegidas (cláusula 2ª del instrumento obrante a fs. 87/90). Explicó que la confitería “Richmond” tampoco integra el PCCABA (en los términos del art. 2º de la ley 1227) y, por ende, no está alcanzado por las limitaciones establecidas por el art. 13 de la misma ley. Insistió en postular que, de acuerdo con lo pactado en el contrato de locación (estipulación del destino del bien, obligación de cumplir con los procedimientos vigentes en razón de las características del inmueble, etc.), existía una tutela suficiente.

En otro orden, señaló la falta de legitimación de la amparista, el carácter excepcional de las medidas cautelares en el trámite del amparo, la inexistencia de omisión alguna en cabeza del GCBA (por cuanto la confitería “Richmond” no estaría incluida en el PCCABA), la presencia de un sacrificio superior al legalmente exigido (en tanto la cautelar implicaría un desapoderamiento sin término) y la irrazonable restricción que constituye impedirle disponer del mobiliario así como imponerle un uso determinado del bien.

4. Que, a fs. 129/133 vta. obra la contestación del traslado conferido.

Por su parte, a fs. 158/159 la Sra. Fiscal ante la Cámara emitió el correspondiente dictamen.

5. Que, así establecido el marco procesal de la presente apelación, corresponde señalar, de modo preliminar a todo análisis, 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 CCAyT y doctrina de *Fallos*: 272: 225; 274: 486; 276: 132 y 287: 230, entre otros).

6. Que, en ese orden de ideas, cabe atender, en primer lugar, a la cuestión referida a la legitimación de la amparista; al respecto cabe anticipar que tales críticas no se advierten, al menos en esta instancia del trámite, como fundamento idóneo para modificar la resolución apelada.

Es que, aun en este marco provisional de análisis, lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 14 de la CCABA parece aventar dudas respecto de la legitimación de la demandante; en efecto, recuérdese que allí se establece que “[e]stán legitimados para interponerla [la acción de amparo] **cualquier habitante** y las personas jurídicas defensoras de derechos o intereses colectivos, cuando la acción se ejerza contra alguna forma de discriminación, o en los casos en que se vean afectados derechos o intereses colectivos, como la protección del ambiente, del trabajo y la seguridad social, **del patrimonio cultural e histórico de la Ciudad**, de la competencia, del usuario o del consumidor” (el destacado no obra en el original).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**“LUBERTINO MARIA JOSE CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE OTROS PROCESOS INCIDENTALES”,
Expte: EXP 42140 / 1**

De este modo, en esta acción en que la diputada María José Lubertino invoca su calidad de habitante de la ciudad y pretende el resguardo de bienes que han sido declarados como patrimonio cultural, el cuestionamiento de la legitimación no resulta suficiente —ni mucho menos— para impedir la actuación cautelar de estos estrados.

7. Que, despejado ese punto, debe recordarse que, genéricamente, la procedencia de las medidas cautelares se halla supeditada a la presencia de un derecho verosímil, a la existencia de peligro en la demora, a la contracautela y a la no frustración del interés público.

En relación al primer recaudo, cabe puntualizar que, en reiteradas oportunidades, la Corte Suprema ha dicho que ese examen no exige de los magistrados un examen de certeza en punto al derecho debatido, siendo suficiente con que se encuentre acreditada su verosimilitud (*Fallos*, 330:5226). En otros términos, el juicio de verdad se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual agota, asimismo, su virtualidad (*Fallos*, 330:2470).

El peligro en la demora, por otra parte, es también un requisito específico inherente a la idea de cautela, que exige “una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que lleguen a producir los hechos que se pretenden evitar pueden restar eficacia al reconocimiento del derecho en juego, operado por una posterior sentencia (*Fallos*: 319:1277)”, (CSJN, en autos “Administración de Parques Nacionales c/ Neuquén Provincia del s/ acción declarativa de inconstitucionalidad”, del 14/11/06, *Fallos*, 329:5160).

8. Que, de acuerdo con tales pautas, es sustancial poner de resalto que, como señala la Sra. Fiscal ante la Cámara, la ley 3865, que dispuso declarar patrimonio cultural de la Ciudad de Buenos Aires a la Confitería Richmond (Florida 468) por sus características arquitectónicas, artísticas y urbanísticas, importó, indudablemente, la aplicación del marco protectorio establecido por la ley 1227 (art. 4º, inc. a), “sitios o lugares históricos”) al inmueble en cuestión.

Así, respecto de esta clase de bienes, el art. 13 de la ley 1227 dispone que “... 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.” La norma transcripta resulta, pues, terminante y categórica. Y a ello cabe agregar que la ley 35, que creó la Comisión de Protección y Promoción de los Cafés, Bares, Billares y Confiterías Notables de la Ciudad de Buenos Aires, entre cuyos objetivos permanentes se cuenta el de “[c]onsensuar y proponer para los bienes que se incorporen a dicho catálogo proyectos de

conservación, rehabilitación o cuando correspondan restauración edilicia y mobiliaria con asesoramiento técnico especializado del GCBA u otra institución” (art. 6º, inc. b)], tiene entre esa nómina de comercios notables a la confitería Richmond.

De modo tal que, este marco protectorio del patrimonio histórico-cultural de la ciudad de Buenos Aires, legislado de acuerdo con las pautas de la Constitución Nacional (art. 41) y local (arts. 27 y 32), y la indudable inclusión de la confitería Richmond dentro de él, confirma el examen de verosimilitud del derecho efectuado por el Sr. Juez de grado.

Es que, en este contexto, las consideraciones que vierte la apelante (Confitería Richmond Florida SA) en relación con las cláusulas que, *contractualmente*, habría pactado con la locataria del inmueble a los efectos de propender al resguardo del predio, no alcanzan para desvirtuar la verosimilitud que, como se ha visto, se configura en el caso. Ello es así, en tanto cualquier obra o refacción que pretendiese emprenderse sin la debida intervención o control de las autoridades correspondientes, vendría a frustrar los fines pretendidos por la ley 1227 y, en lo sustancial, desconocer la interdicción dispuesta en el art. 13 de esa ley.

9. Que, por lo demás, existe jurisprudencia en el sentido de que los dos requisitos mencionados precedentemente (verosimilitud del derecho y peligro en la demora) se hallan relacionados de modo tal que, a mayor verosimilitud del derecho no cabe ser tan exigente en la demostración del peligro en la demora y viceversa (“*Banque Nationale de Paris c/ GCBA s/ amparo*”, EXP 6/0, del 21/11/00).

De este modo, toda vez que en el caso se encuentra configurada, en los términos expuestos, la verosimilitud del derecho y dado que la revocación de la cautelar podría generar perjuicios de carácter irreparable al momento del dictado de la sentencia definitiva (verbigracia, la definitiva alteración del inmueble), también cabe tener por acreditado el recaudo concerniente al peligro en la demora.

Efectivamente, el resguardo que la normativa transcripta y referida le acuerda a estos bienes y la aplicación del principio precautorio que rige en materia de protección ambiental natural y cultural, así como también el carácter eventualmente irreparable del daño que pudiere derivarse de la continuación de las actividades que podrían llevarse a cabo en el local donde funcionaba la confitería Richmond, hacen aconsejable mantener los términos de la medida otorgada; ello, además, de acuerdo con la línea jurisprudencial protectoria de los bienes colectivos que este Tribunal ha venido observando en anteriores oportunidades (esta Sala en autos “*Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan*”, del 18/8/05; “*Defensoría del Pueblo de la Ciudad*”, del 14/8/05).

Por todo lo expuesto y conforme lo dictaminado por la Sra. Fiscal ante la Cámara, el Tribunal **RESUELVE:** Rechazar el recurso interpuesto por Confitería



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

***“LUBERTINO MARIA JOSE CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE OTROS PROCESOS INCIDENTALES”,
Expte: EXP 42140 / 1***

Richmond SA contra el pronunciamiento cautelar de 48/51 vta. Con costas a la vencida
(art. 62 del CCAyT).

Regístrese, notifíquese (a la citada funcionaria en su respectivo despacho) y, oportunamente, devuélvase.

Dr. Esteban Centanaro
Juez de Cámara
Contencioso, Administrativo y Tributario
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dra. N. Mabel Daniele
Jueza de Cámara
Contencioso, Administrativo y Tributario
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires