



Sala N°01

Nombre del Expediente: “CAMPOY, MARIA JERONIMA y otros CONTRA GCBA, SOBRE AMPARO”

Número: A21-2013/0

Ciudad de Buenos Aires, de junio de 2015.

VISTOS:

Estos autos para resolver el recurso de apelación interpuesto y fundado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) a fs. 439/444 vta., cuyo traslado fue contestado a fs. 446/457, contra la resolución de fs. 426/432 vta.

CONSIDERANDO:

I. Los actores María Jerónima Campoy y Ricardo Castañeda iniciaron la presente acción de amparo contra el GCBA a fin de que se declare la nulidad de la resolución 78/SECPLAN/12, del permiso que autorizó la demolición del inmueble ubicado en la calle Mansilla 3845 y aquellos permisos y autorizaciones vinculados con la obra nueva destinada al uso de jardín de infantes, oficinas y alojamiento de religiosos (v. fs. 1/15 vta.).

Explicaron que son vecinos del conjunto arquitectónico constituido por la Iglesia Nuestra Señora de Guadalupe y sus edificios adyacentes. Mencionaron que al advertir que en el inmueble mencionado se iba a dar inicio a una demolición y a una obra que destruiría la unidad patrimonial, solicitaron la asistencia de la Unidad Especial Temática Patrimonio Urbano, dependiente de la Defensoría General de la Ciudad de Buenos Aires.

Relataron que a través de la resolución 482/SSPLAN/11, dictada el 11 de julio de 2011 por el Subsecretario de Planeamiento, el predio fue incorporado con carácter preventivo al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad. Expresaron que ello se sustentó en el dictamen del 28 de junio de 2011 del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP).

Indicaron que, el 29 de agosto de 2011, la Congregación del Verbo Divina Provincia Argentina Sur – propietaria de los inmuebles referidos– adjuntó planos para la evaluación de un proyecto y que el 10 de noviembre siguiente interpuso un recurso de reconsideración contra la resolución 482/SSPLAN/11.

Asimismo, el 17 de enero de 2012 solicitó el visado de planos para una obra nueva destinada al uso de jardín de infantes, oficinas y alojamiento de religiosos.

Señalaron que mediante la resolución 78/SECPLAN/12 el Secretario de Planeamiento del GCBA dejó sin efecto la catalogación previamente dispuesta, invocando el dictamen 431/DGIUR/12. Expusieron que el núcleo de aquel acto administrativo se asentó en la valoración hecha por el órgano de aplicación de las normas de protección patrimonial y en la superioridad de la obra nueva proyectada frente a la conservación de la construcción que había sido preventivamente catalogada.

Plantearon la nulidad absoluta del acto administrativo ante la falta de concurrencia de los requisitos esenciales establecidos en el artículo 7º de la ley de procedimientos administrativos de la Ciudad (en adelante, LPA) –dec. 1510/97, BOCBA nº 310, del 27/10/97–.

Se refirieron a la incompetencia del Secretario de Planeamiento y al procedimiento que debe regir el proceso de descatalogación. Al respecto, entendieron que se imponía la consulta previa al CAAP por cuanto la inclusión preventiva en el catálogo se había fundado en las razones y consideraciones de ese órgano. También consideraron insoslayable la intervención de la Legislatura. Por otra parte, recordaron que en el artículo 10.3.4 del Código de Planeamiento Urbano (CPU) se establece que luego de dictado un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo o frente a una modificación preventiva o inclusión de un bien en aquel, la Administración debe denegar cualquier pedido de obra o demolición hasta tanto se resuelva la incorporación firme al catálogo. Finalmente, aludieron a los vicios en la motivación del acto administrativo.

Como medida cautelar, requirieron que se ordene a la demandada que se abstenga de continuar con la demolición o de dar inicio a construcciones y emplazamientos preparatorios de la obra y que, a su vez, asegure la estabilidad de la fachada subsistente (confr. fs. 14).

II. El 18 de enero de 2013 la jueza de feria hizo lugar a la medida cautelar, que fue confirmada por esta sala el 2 de diciembre del mismo año por los argumentos allí expuestos (v. fs. 124/130 y constancias de la página web del fuero).

III. Por su parte, el GCBA contestó la demanda (confr. fs. 187/204).

Planteó la improcedencia de la vía elegida por los actores y destacó que mediante la presente acción se intenta que el Poder Judicial se arrogue competencias privativas y excluyentes de otros poderes del Estado.

Adujo que la construcción de Mansilla 3854 no conformaba el conjunto arquitectónico original que involucraba al colegio y a la Iglesia Nuestra Señora de Guadalupe. Asimismo, agregó que el inmueble carece de valor patrimonial en términos de protección histórica y que no se trata de un distrito APH. Explicó que la propiedad fue incorporada preventivamente al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad mediante el dictado de la resolución 482/SSPLAN/11. Añadió que luego de que los propietarios del predio interpusieran un recurso de reconsideración y presentaran un proyecto de intervención en el lugar, el Secretario de Planeamiento dejó sin efecto esa incorporación mediante la resolución 78/SECPLAN/12; y señaló que ambos actos administrativos fueron formulados por la autoridad de aplicación del CPU.

Expuso que el proyecto fue evaluado en el marco del artículo 10.1.4 del CPU –proximidad a edificios y lugares declarados monumentos históricos o con valor patrimonial para la Ciudad–.

Finalmente, manifestó que el predio no estaba incorporado al listado de inmuebles catalogados pues no había ley firme y, por lo tanto, no resulta aplicable el artículo 10.3.4 del CPU. Dijo que el CAAP es un mero órgano asesor de la Dirección General de Interpretación Urbanística y que no existe, en el caso, la posibilidad de aplicar la sección 10.3.3 del mencionado cuerpo legal.

Pidió la citación de la Congregación del Verbo Divino Provincia Argentina Sur como tercero interesado.

IV. El juez de grado hizo lugar a la citación peticionada (confr. fs. 209/210) y la Congregación del Verbo Divino Provincia Argentina Sur adhirió a la contestación de la demanda efectuada por el GCBA (v. fs. 219/250).

V. Posteriormente, la causa se abrió a prueba (v. fs. 260) y se agregó la producida en autos (v. fs. 263/337, 365/371, 386/399, 402 y 411/422).

VI. El 6 de febrero del corriente año, el juez de primera instancia hizo lugar a la demanda y declaró la nulidad de la resolución 78/SECPLAN/12. Asimismo, dispuso la remisión de copias certificadas de la causa a la Cámara Nacional en lo Criminal y Correccional en virtud de lo dispuesto en el artículo 177 del Código Procesal Penal de la Nación e impuso las costas a la vencida (fs. 426/432 vta.).

Para así decidir, consideró que para la inclusión de inmuebles en el catálogo preventivo, para la modificación del grado de protección y la aprobación de obras en predios adyacentes a otros catalogados, la normativa establece la obligatoria intervención del CAAP o de otro órgano con especialidad técnica en la materia.

Advirtió que si bien el CAAP había participado del procedimiento por el cual se dispuso la incorporación del predio ubicado en Mansilla 3845 al catálogo preventivo, no tuvo intervención alguna en el dictado de la resolución que aquí se impugna y que dejó sin efecto la anterior sin dar razón o argumento alguno.

Consideró que no resultaba jurídica ni razonablemente factible que se hubiese dejado sin efecto la inclusión del inmueble en el catálogo preventivo sin la intervención del órgano técnico especializado que había considerado que debía incluirse.

Expuso que, en el caso, no resultaba aplicable el artículo 10.1.4 del CPU porque el inmueble había sido incorporado al catálogo preventivo y contaba con protección cautelar. Por ello, añadió que resultaba

aplicable el artículo 10.3.3 de dicho cuerpo legal, que prevé que se deben denegar los pedidos de obra o demolición hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al catálogo en cuestión. Por tal razón, señaló que la solicitud de visado de planos efectuada por la Congregación del Verbo Divino Provincia Argentina Sur no podía ser resuelta hasta tanto se decidiera la posible inclusión del inmueble al catálogo con carácter definitivo.

Concluyó que el acto impugnado presenta graves y manifiestos vicios en los términos del artículo 7° de la LPA, incisos c, d y e.

Finalmente, puso de resalto que las circunstancias relevadas durante la causa podían configurar delitos de acción pública y decidió la remisión de copias certificadas a la Cámara Nacional en lo Criminal y Correccional.

VII. Contra la mencionada sentencia el GCBA interpuso el recurso de apelación que motiva el conocimiento de esta alzada (v. fs. 438/444 vta.).

Alegó que el Secretario de Planeamiento del GCBA actuó en el marco de las facultades previstas en el artículo 10.1.1.1 del CPU. Dijo que la autoridad que decidió incorporar el inmueble al catálogo preventivo de inmuebles singulares de la Ciudad fue la misma que, posteriormente –teniendo en cuenta el interés público que presentaba el proyecto de obra–, adoptó otra decisión.

Agregó que la falta de participación del CAAP como fundamento para declarar la nulidad de la resolución 78/SECPLAN/12 importa una interpretación irrazonable de la normativa aplicable, pues con carácter previo al dictado de aquella intervino el Área de Protección Histórica, como órgano con especialidad técnica en la materia.

Se agravó de que el juez de grado hubiese declarado la nulidad de la resolución impugnada sin que los actores lograran demostrar la supuesta afectación de garantías constitucionales.

Cuestionó la decisión de remitir copias certificadas de las actuaciones a la justicia penal pues considera que carece de fundamento y, por último, adujo que la sentencia apelada menoscaba la división de poderes.

VIII. Oportunamente, la parte actora contestó el traslado de los agravios de la contraria (v. fs. 446/457).

Por su parte, la señora fiscal de cámara propició rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada (confr. fs. 461/465 vta.).

Finalmente, se elevaron los autos al acuerdo de esta sala (v. fs. 469).

IX. En primer término, por razones de mejor exposición, cabe referirse al régimen normativo que rige la cuestión.

a. Al definir los fines de la política ambiental, la Constitución local 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 –entre otros aspectos– la preservación y restauración del patrimonio urbanístico y arquitectónico (confr. art. 27, inc. 2 de la CCBA).

A su vez, en materia de política cultural, la Constitución de la Ciudad 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, último párrafo, CCBA).

b. La ley 1227 (BOCBA n° 1850, del 05/01/04) constituye el marco legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del patrimonio cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (art. 1°).

Dicha norma define al patrimonio cultural como "...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" (confr. art. 2°). Asimismo, establece que los bienes que integran el patrimonio cultural de la Ciudad son de carácter histórico, antropológico, etnográfico, arqueológico, artístico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, científico, así como el denominado patrimonio cultural viviente (art. 3°).

Entre las categorías de bienes que, a título enumerativo, prevé el artículo 4° de la ley en comentario, cabe mencionar los sitios o lugares históricos, vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, antropológico, arquitectónico, urbanístico o social (inc. a); las obras singulares de índole arquitectónica, ingenieril, pictórica, escultórica u otras que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, social o artístico, vinculado a un entorno o marco referencial que concurre a su protección –monumentos– (inc. b); el conjunto o grupos de construcciones, áreas, que por su arquitectura, unidad o integración con el paisaje, tengan valor especial desde el punto de vista arquitectónico, urbano o

tecnológico; categoría que incluye casos especiales como el casco histórico y los centros, barrios o sectores históricos que conforman una unidad de alto valor social y cultural, entendiéndose por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad (inc. c).

Finalmente, se dispone que los bienes integrantes del patrimonio cultural no podrán ser enajenados, transferidos, modificados o destruidos, en todo o en parte, sin la intervención previa de la autoridad de aplicación, salvo que dichas facultades, en los casos que correspondan, deban ser ejercidas por la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos o por la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano del GCBA (art. 13).

c. Luego, el decreto 312/GCBA/06 (BOCBA n° 2421, del 19/04/06), aprobó la reglamentación de la ley 1227. De allí, surge que el órgano de aplicación podrá proponer la inclusión de bienes inmuebles en el catálogo urbanístico, su desafectación o cambio de nivel de protección de los ya catalogados. Para ello deberá regular mediante resolución los trámites tendientes a tal fin, siguiendo el procedimiento normado por los artículos 10.3.3 y 10.3.4 del CPU y la ley de procedimiento administrativo. Esta regulación deberá estar compatibilizada con la establecida por la autoridad de aplicación del CPU, como así también lo estará con la actual metodología de fichaje de los inmuebles a catalogar. Una vez completada la propuesta de catalogación, la Secretaría de Cultura la remitirá a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, para que ésta disponga la inmediata modificación preventiva del catálogo, a fin de que el órgano competente deniegue todo pedido de obra o demolición, hasta tanto se resuelva su incorporación firme. Concluido el procedimiento, se elevará el proyecto para la consideración del Jefe de Gobierno y su remisión al Poder Legislativo (confr. art. 7° del anexo).

d. Por su parte, el CPU establece que "[l]a salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborado por la Secretaría y aprobado por el Jefe de Gobierno. El P.E. deberá remitir la catalogación al P.L. para su intervención dentro de un plazo de diez (10) días" (sección 10, art. 10.1.2).

Dicho ordenamiento establece diferentes formas de protección (art. 10.1.3): general (es decir, por áreas homogéneas en cuanto a su morfología y tejido urbano siendo su finalidad consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto) y especial que se subdivide en protección edilicia (lo construido en las parcelas que requiere una catalogación que establezca niveles particulares de protección) y ambiental (es decir, la que se aplica a áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales y espaciales; se refiere al espacio público e incluye fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de tales caracteres, debiendo establecer niveles particulares de calidad ambiental en los distritos específicos de protección).

El artículo 10.1.4. determina que "[e]n parcelas adyacentes a edificios catalogados, lugares declarados Monumento Histórico Nacional o Distrito APH, deberá consultarse a la Secretaría, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial".

Conforme el CPU, la Secretaría debe elaborar un registro de bienes catalogados, formen o no áreas de protección histórica, a partir de su valoración patrimonial. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia. Asimismo, debe reconocer –con carácter previo a la elaboración de las normas– el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, requiriendo la opinión del CAAP (art. 10.1.6)

El mismo cuerpo normativo dispone que el catálogo urbanístico es un instrumento de regulación para los edificios con necesidad de protección patrimonial (art. 10.3.1). Los criterios para la catalogación son: a) valor urbanístico; b) valor arquitectónico; c) valor histórico-cultural; y d) valor singular (características irreproducibles); considerados en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área (art. 10.3.2).

Los particulares o asociaciones intermedias pueden proponer la incorporación de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en el catálogo. El órgano de aplicación, previa consulta al CAAP, debe disponer la modificación preventiva del catálogo que posteriormente ha de ser elevado al Poder Ejecutivo, el que a su vez debe remitirlo al Poder Legislativo. Los niveles de catalogación de edificios con inclusión firme en el catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Oficial en el que fueron publicados. Después de la modificación preventiva del catálogo o la inclusión de un bien en él, debe denegarse cualquier pedido de obra o demolición hasta tanto

se resuelva la incorporación firme del bien al catálogo en cuestión (art. 10.3.3).

También se dispone un procedimiento para la revisión del catálogo de acuerdo a lo establecido en la sección 9 del CPU, que exige la intervención del Poder Legislativo. Menciona que con una periodicidad no superior a un (1) año, la Secretaría –previa consulta al CAAP– considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquéllos a los que les corresponda otro nivel de protección. Instituye que "No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, sin haberse cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del catálogo". Además, señala que la exclusión o la reducción del nivel de protección de un bien catalogado sólo puede ser dispuesta por el Poder Legislativo (art. 10.3.4.).

e. A través de la ley 2548 (BOCBA n° 2832, del 14/12/07), con las modificaciones introducidas por las leyes 3056 (BOCBA n° 3181, del 26/05/09) y 3680 (BOCBA n° 3615, del 28/02/11), se ordenó un procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial (PEPP) –hasta el 31 de diciembre de 2011– para los inmuebles de propiedad pública o privada: 1) incluidos en el inventario de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural del GCBA en la categoría "Edificios Representativos" y cuyo valor patrimonial no hubiese sido evaluado al momento de la publicación de la ley; 2) emplazados en cualquier parte del territorio de la Ciudad, cuyos planos se hubiesen registrado antes del 31 de diciembre de 1941 o, en su defecto, cuyo año de construcción, conforme la documentación catastral, sea anterior a dicha fecha (confr. art. 2).

También se estableció el procedimiento a seguir frente a trabajos que requieran permiso y aviso de obra de acuerdo a los artículos 2.1.1.1 y 2.1.1.2 del Código de Edificación de la Ciudad (art. 3°). Al respecto, se dispuso que las solicitudes se presentarán ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro que deberá girar el pedido a la Dirección General de Interpretación Urbanística; quien, a su vez, presentará tal petición al CAAP, órgano que deberá expedirse dictaminando si el bien posee o no valor patrimonial. En caso afirmativo, se denegará la solicitud y se dará inicio al proceso de catalogación conforme lo prescripto en la sección 10 del CPU. En caso negativo o si no se expide dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, la solicitud seguirá el trámite preestablecido y el inmueble quedará libre de toda restricción (confr. art. 4°).

X. Pues bien, de las constancias agregadas a la causa surge que, el 28 de junio de 2011, el CAAP intervino en la valoración patrimonial del edificio ubicado en la calle Mansilla 3845 de esta Ciudad. Informó que: "a) A partir del estudio realizado de acuerdo con los Criterios de Valoración dispuestos en el CPU en el Art. 10.3.2, este Consejo Asesor entiende que el mismo merece su catalogación con Nivel de Protección Cautelar, dado que sus valores arquitectónicos se ven reforzados por las características de su fachada modernista de raíz italiana. Cuenta con un gran ventanal de arco rebajado enmarcado por pilares con detalles de estilo liberty. Su escala es similar a la del edificio del primer Colegio Guadalupe al otro lado del patio de la antigua Capilla, cualificando fuertemente el paisaje urbano" (el destacado corresponde al original). En dicha oportunidad, el CAAP también se refirió, en el punto b) del dictamen, al área conformada por la Capilla de Nuestra Señora de Guadalupe y el antiguo Colegio, ubicados en Mansilla 3847 (confr. folios 53/56 del expediente administrativo n° 1504528/2011).

En consecuencia, el 28 de julio siguiente, el Subsecretario de Planeamiento del GCBA dictó la resolución 482/SSPLAN/11 mediante la cual incorporó con carácter preventivo al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad –con nivel de protección cautelar– al inmueble sito en la calle Mansilla 3845, sección 19, manzana 134, parcela 13. En tal resolución también se incorporó al catálogo el predio de Mansilla 3847, sección 19, manzana 134, parcela 12B (v. fs. 41/42 de las presentes actuaciones).

Posteriormente, el 29 de agosto de 2011, la Congregación del Verbo Divino Provincia Argentina Sur, en su carácter de propietaria de los inmuebles referidos, presentó un proyecto para la construcción de un edificio en la calle Mansilla 3845 –parcela 13– destinado al uso de jardín de infantes, oficinas y alojamiento de religiosos (confr. folios 50/51 expte. adm. n° 1504528/2011).

Por otra parte, el 10 de noviembre de ese año, interpuso recurso de reconsideración contra la resolución 482/SSPLAN/11. En su presentación, la propietaria aludió a la función social que persigue el proyecto y mencionó que el grado de intervención definido para el inmueble imposibilita su ejecución.

Consecutivamente, amplió su presentación a fin de lograr una mejor puesta en valor de la Capilla y del antiguo Colegio (v. folios 178/180 y 183/190).

El 25 de enero de 2012, la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA se refirió a la solicitud de visado de planos de obra nueva para el inmueble de Mansilla 3845 (v. folio 236/236 vta.). De hecho, en el dictamen 431/DGIUR/12, el responsable del área de Protección Histórica de esa Dirección destacó que la propiedad se encontraba incluida en el catálogo preventivo de inmuebles singulares de la

Ciudad. Asimismo, advirtió que resultaba adyacente al predio ubicado en Mansilla 3847 (capilla, colegio y patio), también catalogado preventivamente. Allí, se puso de resalto que la propietaria de los inmuebles había solicitado que se evaluara el proyecto presentado para la parcela 13 según el artículo 10.1.4 del CPU, esto es, proximidad a edificios y lugares declarados monumentos históricos o con valor patrimonial para la Ciudad, atendiendo a las necesidades de la comunidad educativa y en función de la puesta en valor del conjunto.

En cuanto al proyecto, el arquitecto responsable del área consideró que cumplimentaba lo dispuesto en el artículo 10.1.4 del CPU. Dijo que “[l]a propuesta establece un diálogo respetuoso con los inmuebles catalogados; generando una separación con la Capilla que jerarquiza el atrio y un basamento de similar altura al Antiguo Colegio que reconoce la escala del conjunto. La fachada, de líneas contemporáneas, toma en cuenta las proporciones de llenos y vacíos, linealidad y materialidad de los edificios protegidos”. Por ello, concluyó que no existirían inconvenientes en acceder al visado de los planos “...en caso de que el inmueble se excluya del Catálogo Preventivo de Inmuebles Singulares de la Ciudad de Buenos Aires” (el destacado corresponde al original).

Acto seguido, el 22 de febrero de 2012, el Secretario de Planeamiento del GCBA dictó la resolución 78/SECPLAN/12 en la que consideró factible, desde el punto de vista urbanístico, el proyecto presentado por la propietaria del inmueble ubicado en Mansilla 3845. Por ello, “...al sólo efecto de llevar a cabo el proyecto presentado por el interesado...” (sic) dejó sin efecto la incorporación del edificio con carácter preventivo al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad (v. folio 237/237 vta. del expte. adm. 1504528/11).

XI. Así las cosas, cabe adelantar que los agravios del GCBA serán rechazados.

Tal como afirmó la señora fiscal de Cámara en su dictamen, la parte demandada refirió en sus agravios a los errores en los que habría incurrido el juez de grado y a la competencia del órgano emisor de la resolución atacada.

Ahora bien –teniendo en cuenta la normativa citada y las constancias reseñadas precedentemente– es preciso señalar, por un lado, que los agravios vertidos por el GCBA no logran contradecir los fundamentos expuestos por el magistrado de primera instancia en la sentencia apelada. Por otro lado, el apelante no consideró los restantes elementos que el artículo 7º de la LPA exige para la validez de los actos administrativos, como resguardo a las garantías de las personas que puedan verse afectadas por ellos.

Particularmente, en lo que atañe al inciso e) del artículo 7º de la LPA, resulta necesario recordar que la motivación del acto administrativo consiste en la exposición de los motivos que indujeron a la Administración a la emisión del acto (confr. Marienhoff Miguel S., “Tratado de Derecho Administrativo”, Abeledo Perrot, 4ª edición, 2ª reimpresión, Bs. As., 2011, tomo II, pág. 261). Este requisito resulta esencial pues es mediante la exteriorización de los motivos expuestos por la autoridad administrativa que el particular puede conocer los antecedentes y razones que justifican el dictado del acto. En cuanto a la obligación de motivar los actos administrativos, se ha dicho que mientras mayor sea la potestad atribuida a una autoridad, mayor debe ser el celo de ésta por demostrar que en el ejercicio de su poder legal obró correctamente y que el acto emitido se adecua a los respectivos antecedentes de hecho y de derecho (íd. pág. 265). Así, se menciona la necesidad de motivación especialmente en aquellos actos que impliquen o traduzcan un cambio en la práctica administrativa, los que se apartan del criterio seguido en precedentes administrativos y en el propio expediente y la revocación de aquellos actos cuyo dictado requirió, a su vez, de motivación (confr. Marienhoff Miguel S., ob. cit. pág. 265, Tawil Guido S. y Monti Laura M., “La Motivación del Acto Administrativo”, Depalma, Bs. As., 1998, pág. 83 y sgtes., Cassagne Juan C. “Derecho Administrativo”, Lexis Nexis, 8ª ed., Bs. As., 2006, tomo II, pág. 204).

Pues bien, del análisis de la resolución 78/SECPLAN/12 no surge que la Administración haya esgrimido las razones que la condujeron a dejar sin efecto la incorporación con carácter preventivo del inmueble sito en Mansilla 3845 al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad, circunstancia que se imponía en tanto importaba una nueva decisión respecto de una cuestión que ya había sido valorada en otro sentido. Al respecto, nótese que si bien el Secretario de Planeamiento destacó que el gran interés social que reviste el proyecto “...resulta por demás superior...” (sic) para el barrio de Palermo y para la Ciudad al valor patrimonial que posee el inmueble, no expresó las razones por las cuales las características que habían sido oportunamente destacadas por el CAAP y que justificaban su inclusión en el referido catálogo, ya no serían tales. En ese sentido, se debe recordar que el CAAP había entendido previamente que el inmueble merecía catalogación, de acuerdo con los criterios de valoración dispuestos en el CPU, en tanto le atribuyó valor arquitectónico. Frente a ello, se advierte que del dictamen 431/DGIUR/12 no surgen

elementos que permitan desvirtuar las consideraciones a las que previamente había arribado el CAAP. De hecho, el Área de Protección Histórica de la Dirección General de Interpretación Urbanística analizó el proyecto de obra a la luz del artículo 10.1.4 del CPU, mas no hizo referencia a valores históricos, arquitectónicos, simbólicos o ambientales. En dicho dictamen, invocado como antecedente de la resolución 78/SECPLAN/12, se concluyó que no existirían inconvenientes en acceder al visado de los planos, en caso de que el inmueble se excluyera del catálogo preventivo de inmuebles singulares de la Ciudad pero sin explicar, técnicamente, las razones que justificaban una valoración opuesta a la expresada por el CAAP.

Así las cosas, se advierte que las circunstancias de hecho iniciales que fueron tenidas en cuenta por el CAAP, como organismo técnico que emitió el dictamen previo al dictado de la resolución 482/SSPLAN/11, se mantenían inalteradas cuando se pronunció el Área de Protección Histórica que dictaminó antes de que se dictara la resolución 78/SECPLAN/12. En ese contexto, la doctrina ha sostenido que parece razonable exigir que ante situaciones fácticas similares la Administración adopte soluciones análogas o que, al menos, explicita las razones que la condujeron a adoptar una decisión distinta de la plasmada en actos anteriores (Tawil Guido S. y Monti Laura M., ob. cit. pág. 85).

XII. Lo precedentemente expuesto permite aseverar que la resolución 78/SECPLAN/12 exhibe vicios que determinan su nulidad y, por lo tanto, conduce a confirmar la sentencia apelada.

Ello no implica interferir, claro está, en la evaluación del proyecto presentado por la Congregación del Verbo Divino Provincia Argentina Sur ni en la valoración del bien objeto de autos que fue incorporado preventivamente al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad, sino que será la administración quien –en el marco de sus competencias específicas– deberá resolver, en caso de corresponder, el recurso de reposición planteado por la propietaria del inmueble sito en Mansilla 3845 contra la resolución 482/SSPLAN/11 o dictar un nuevo acto administrativo, ponderando la normativa citada.

Finalmente, en lo que respecta al agravio del GCBA vinculado con la remisión de copias certificadas de las presentes actuaciones a la Cámara Nacional en lo Criminal y Correccional, tal como ha sido expuesto por la señora fiscal a fs. 465 vta., no se advierte el perjuicio concreto que se seguiría de tal decisión, razón por la cual será rechazado. Por lo demás, el agravio relativo a la supuesta invasión por parte del juzgador de la zona de reserva de la administración, tampoco constituye una crítica concreta y razonada de lo decidido en tanto implica una afirmación dogmática y, como tal, no resulta suficiente para desvirtuar las conclusiones expresadas en la sentencia apelada.

Por ello, el tribunal RESUELVE: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada; con costas a la vencida (art. 62 del CCAyT).

Regístrese y notifíquese –a las partes mediante cédula por secretaría y a la señora fiscal de cámara en su despacho. Oportunamente devuélvase.