



## Cámara de Apelaciones – Sala I

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 9 días del mes junio de dos mil catorce, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para conocer en el recurso interpuesto a fs. 697/718 contra la sentencia de fs. 629/639, en los autos "URBANA 21 SA contra GACBA sobre IMPUGNACION DE ACTO ADMINISTRATIVOS (ART 277 CCAYT)" EXP 13606 / 0, y habiéndose practicado el sorteo pertinente resulta que debe observarse el siguiente orden: Mariana Díaz, Carlos F. Balbín y Fabiana H. Schafrik de Nuñez, resolviendo plantear y votar la siguiente cuestión: ¿es justa la resolución apelada?

A la cuestión planteada, la Jueza Mariana Díaz dijo:

I.- La parte actora, a través de Gustavo LLambías en su carácter de presidente del directorio y representante legal de Urbana 21 SA, promueve demanda contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a fin de que se declare la nulidad de las Resoluciones N° 127-SPU-99 (mediante la cual se dispuso suspender los efectos del registro de los planos de obra y de cualquier otro acto que permitiese la demolición o ejecución de las obras en el inmueble sito en la calle Macedonio Fernández 5799 –en el Barrio Cornelio Saavedra de esta ciudad-) y N° 212-SGyCC-2003 (por la que se resolvió revocar el registro de planos efectuado en junio de 1999 atento a un supuesto desistimiento de su representada); se reconozca su derecho a ejecutar la obra proyectada por la empresa conforme fue registrada en junio de 1999 y se declare inaplicable la Ley 261 a los planos de obra nueva registrados con anterioridad a la sanción de esa norma. Además, la demanda también pretende el reconocimiento de la responsabilidad que, según el accionante, le cabría al GCBA por el obrar ilegítimo, a fin de que se lo condene al pago en concepto de daños y perjuicios de la suma de \$2.940.561,28 con más intereses (fs. 1/36).

II.- A fs.69/92 el GCBA contesta demanda. Allí, realiza las negativas de rigor. Seguidamente, da su versión de los hechos a los que cabe remitir en honor a la brevedad. Solicita el rechazo de la demanda, manifiesta que no corresponde indemnizar los daños reclamados por no existir, entre ellos y el accionar de la administración, la relación causal necesaria para configurara su responsabilidad. Sostiene que no existió de su parte omisión alguna que sustente la falta de servicio que pretende endilgarle la actora, ya que cumplió con su obligación al detectarse la adulteración del instrumento público: plano índice. Niega que la suspensión decretada lo haya sido sine die y que generada una causa penal, con motivo de la adulteración mencionada, el tiempo que demande su sustanciación dependa de su voluntad ya que no puede manejar los plazos procesales.

III.- A fs. 176/220 se presenta la Asociación Vecinal Barrio Cornelio Saavedra y solicita su intervención en el pleito en los términos del art. 84 y ss. del CCAyT, petición que es acogida favorablemente en la resolución de fs. 406/407.

IV.- A fs. 629/639 se dicta sentencia. Luego de un exhaustivo análisis de las constancias allegadas a la causa, la a quo admitió parcialmente la demanda, declaró la nulidad de la resolución N° 212/SGyCC/03 y rechazó el resto de las cuestiones incoadas. Distribuyó las costas en un 90% a cargo de la actora y un 10% a la demandada en los términos del artículo 62 del CCAyT.

Respecto de la resolución N° 127, la sentenciante de grado sostuvo, en ajustada síntesis, que resultó plenamente válida, ya que no podía desconocerse la facultad del Secretario de Planeamiento Urbano para suspender los efectos del registro de los planos de obra cuando, conforme surge de los antecedentes reseñados, razones de interés público lo justificaban. Sostuvo que en sus considerandos se hizo mérito de todo lo sucedido, destacó que no surgía de los antecedentes las razones por las cuales se habían efectuado correcciones en el plano índice original, ni se había registrado anotación marginal que documentara el hecho, así como tampoco había existido acto administrativo que dispusiera las modificaciones, ni se advertía el significado de las líneas consignadas en el plano índice original que habían sido borradas. Mencionó que



el sumario n° 343/99 y la causa iniciada con motivo de la denuncia efectuada en sede penal, estaban en pleno trámite. Y que por aplicación del art. 12 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, se ordenó la suspensión provisional hasta tanto se determinara la validez legal del trámite realizado y de la documentación que le sirviera de fundamento.

Señaló que tampoco se trató de una suspensión "sine die" sino sujeta a la determinación de la validez legal del trámite realizado y de la documentación que le sirviera de fundamento, en el marco de las investigaciones a realizarse en las actuaciones penal y administrativa. Agregó que, más allá de que luego se halla decretado el sobreseimiento de los procesados en la causa penal "...existieron circunstancias de una entidad tal que ameritaban una investigación y que por su naturaleza justificaban la suspensión dispuesta en sede administrativa...".

Luego se refirió al registro de los planos de obra nueva. Entendió que el solo registro de los planos de obra nueva no tiene el alcance que pretende la parte; analizó el curso de los trámites según el Código de Edificación — Sección II.1, art. 2.1.3.7 y Sección III, art. 3.1.1.1 y 3.1.1.2— y señaló que el texto de las normas resulta claro en cuanto a que, en un primer paso, la autoridad administrativa se limita a registrar la documentación presentada previa constatación de la existencia de todos los documentos requeridos, pero no los analiza ni se expide sobre su contenido. De manera que no hay "a priori" una decisión de la administración en el sentido de si el proyecto se adecua o no correctamente a las normas. Esta es una responsabilidad que deben asumir el propietario del predio y el profesional firmante de la solicitud. Destaca que si bien la administración intimó a la actora a presentar una memoria descriptiva que permitiera establecer si la tipología edilicia se ajustaba a lo previsto por el art. 5.4.3.3 — disposición N° 925/99—, las circunstancias que dieron lugar al dictado de la resolución en crisis obstaron a que la autoridad administrativa llegara a pronunciarse en forma definitiva sobre la cuestión, de manera que no puede considerarse que existiera un derecho perfecto en cabeza de la sociedad actora. Finalmente resuelve desestimar la pretendida ilegitimidad que daría sustento a la nulidad alegada.

En lo referido a la declaración de nulidad de la Resolución n° 212-SGyCC-2003 por la cual se revocó el registro de planos efectuado el 2 de junio de 1999, explicó que luego de que se dispusiera la suspensión del registro de planos mediante la resolución n° 127 y en tanto tramitaban la causa penal y el sumario administrativo referidos, la actora y la Asociación Vecinal Barrio Cornelio Saavedra celebraron un acuerdo —04/05/00— en virtud del cual la sociedad asumía el compromiso de realizar, en la fracción de terreno de su propiedad, el Proyecto de Obra en las condiciones que figuraban y se especificaban en el anexo y que la vigencia y validez del acuerdo se encontraba sujeta, en lo que aquí interesa, a que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobara antes del 31.05.2000 la modificación del plano registrado y visado, y el plano de demolición presentado por Urbana 21 ante la DGFOC en el mes de junio de 1999. En ese contexto la actora asumía que no podría iniciar los trabajos de demolición hasta tanto no se aprobara la modificación del plano registrado. Luego de la intervención de distintas áreas de la administración expidiéndose en sentido favorable a la registración de los nuevos planos, el 9.10.2001 la Procuración emitió el Dictamen n° 3396 por el cual concluyó que la registración procedería en tanto los planos se adecuaban a la normativa técnica aplicable, debiendo la empresa actora solicitar la revocación del registro de planos oportunamente efectuada. El 10.04.2003 y sin que hasta ese momento se hubiese procedido al registro de los planos modificatorios, la Secretaría de Gobierno y Control Comunal dicta la Resolución n° 212 por la cual revocó el registro de los planos efectuado con fecha 2.06.99. Luego de toda la reseña, concluyó que la sociedad expresamente había condicionado su voluntad de desistir del registro original de planos, al hecho de que efectivamente se registraran los planos modificatorios. La resolución impugnada hizo mérito del desistimiento de la empresa, pero sin hacerse cargo de que el mismo estaba sujeto a una condición no cumplida, en dicho marco no puede otorgarse a la intención de la sociedad actora otro alcance más que el que surge de su propia manifestación de voluntad. Finalmente sostuvo que, la resolución N° 212, estaba viciada en uno de sus elementos esenciales, en tanto no resultan ciertos los hechos que le sirvieron de causa, y declara su nulidad en los términos de los arts. 14 y 17 del Decreto 1510.



Por último, se expide en relación con el planteo de la actora referido a inaplicabilidad de la ley nº 261, la cual desafectó de sus respectivos distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrrurtia y Aizpurua, afectándolo al distrito de zonificación U36 Barrio Cornelio Saavedra, por lo que en tales condiciones la construcción perseguida sólo podría ser autorizada en tanto se ajustara a la nueva zonificación. Ello así, entendió que no existía respecto de los planos originales una relación jurídica consolidada, no podría por tanto invocarse la afectación de un derecho definitivamente adquirido. Consideró que con la nueva zonificación se ha priorizado el interés general de un sector de la población de la Ciudad de Buenos Aires frente al interés particular y que las normas urbanísticas son de aplicación inmediata y la propiedad privada debe ceder ante los fines públicos perseguidos por éstas; concluyó que no estando discutido que el plano original no se adecua a la nueva zonificación, reconocer que la actora pueda llevar a cabo la obra conforme fue registrada, importaría ir contra la normativa urbanística vigente, por lo que declara improcedente la pretensión.

En cuanto a la pretensión indemnizatoria que la actora sustenta en la responsabilidad que le cabría a la demandada por su obrar ilícito o irregular, que se habría configurado con el dictado de las Resoluciones nº 127 y nº 212, señaló que ninguna conducta antijurídica cabe atribuirle a la autoridad estatal, y por ende el reclamo resarcitorio se torna improcedente. Respecto de la resolución N° 212, explicó que si bien se reconoce su ilegitimidad, no se advierte el perjuicio que ella podría haber provocado en la esfera de derechos de la empresa actora, en la medida que la suspensión del registro de planos seguía vigente, por efecto de la Resolución nº 127, al momento en que se modificó la zonificación del predio por imperio de la ley 261 lo que obstaba, de modo autónomo, llevar a cabo el emprendimiento inmobiliario en juego.

V.- A fs. 646 apela la parte actora. A fs. 655/659 se presenta y requiere las suspensión de la tramitación. Señala que ya no se encuentra en condiciones de "ejecutar la obra conforme fue registrada", y que el directorio de la empresa decidió a) demoler la

construcción existente, b) requerir al GCBA una subdivisión parcelaria del inmueble en una cierta cantidad de lotes conforme permita la normativa vigente y c) transferir dichos lotes a terceros. Aclara que la demolición requerida para llevar adelante la división parcelaria no puede considerarse alcanzada por la prohibición dispuesta en el artículo 1º de la resolución N° 127/99 por lo que no corresponde aguardar el resultado del pleito para llevarla a cabo. Y agrega que su decisión es consecuencia de la conducta seguida por el GCBA y por ende no implica una renuncia al reclamo original de los daños y perjuicios. Destaca que la única pretensión que se torna abstracta sería la declaración del derecho de ejecutar la obra conforme fue registrada. Pide que la presentación sea encuadrada como hecho nuevo en los términos del art. 231 inc 4 del CCAyT.

A fs.666/670 la Asociación Vecinal se presenta y presta su consentimiento a la petición formulada por la actora sujeta al cumplimiento de reunir los requisitos que la ley establece, para la aprobación del correspondiente plano de demolición de la construcción existente y así poder avanzar con la totalidad del emprendimiento ya iniciado por Urbana 21 SA.

A fs. 672 contesta el GCBA y solicita se desestime el planteo por improcedente, destaca que la actora pretende introducir como hecho nuevo una presunta decisión empresarial. Sostiene que resulta inadmisibles alegar un hecho nuevo para invocar una causa nueva que no ha sido incluida en la litis. Concluye que el planteo impetrado constituye un exceso que bajo la apariencia de un desistimiento de la pretensión original en realidad busca alterar el objeto de la litis.

Finalmente a fs. 694 esta Sala reanuda los plazos oportunamente suspendidos — vgr. fs. 663 punto III — y resuelve tener presente las manifestaciones vertidas por las partes para su oportunidad.

VI.- A fs. 697/718 la actora expresó agravios, los que fueron contestados por el GCBA a fs.734/757.

El recurrente señaló que la registración de planos del día 2/06/99 bajo el concepto de “permiso de obra”, constituye un acto administrativo firme y consentido que generó derechos subjetivos en su favor y, en esa línea, destacó que no pudo ser revocado ni suspendido válidamente en sede administrativa.



Por otra parte, sostuvo que la suspensión determinada por la resolución N° 127/SPU/1999 debió ser interpretada como "sine die", y no como entendié la a quo sujeta a la terminación de los procedimientos penal y sumarial.

Además, señaló que el otorgamiento del permiso resulta constitutivo de derechos de conformidad con las normas vigentes al momento de su otorgamiento, y que, aún antes de finalizados el procedimiento penal y el sumario administrativo, las dudas en torno a las modificaciones en el plano índice original resultaron disipadas por el informe producido por la DEGFOC con fecha 13/07/99 (fs. 236 expediente 24.637/99). Luego, indicó que la sentencia no explica cómo es que concretamente afectaron el registro i) las supuestas alteraciones de las planchetas catastrales correspondientes al predio en cuestión, ii) la pretendida alteración de sus dimensiones efectuada por la Directora de la obra a efectuarse en el lugar, iii) la posible descripción de la topología de edificación elegida y atribuida para la obra que no se ajustaría a lo previsto en el CPU, iv) la presencia de borrados determinados en la pericia llevada a cabo por Gendarmería Nacional. Concluyó que, según las probanzas de autos, los antecedentes que justificaron la suspensión se revelaron falsos y carentes de incidencia en la aprobación del proyecto.

Destacó que al momento del dictado de la ley N° 261 existía una relación jurídica perfectamente "consolidada" y que esa norma no pudo proyectar efectos retroactivos sobre los planos registrados. Señaló que, si bien es cierto que nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de las leyes o reglamentos, lo que se trata de desentrañar en autos, es si dicha ley tuvo efectos retroactivos sobre el plano registrado. Entendió que la ley no dispuso su aplicación retroactiva ni existió acto alguno que dispusiera el "desregistro" o "revocación" del plano de la empresa actora. Indicó que de entenderse que dicha ley no habilitaba la construcción de la obra, se podría haber tomado la decisión de "desregistro" o revocación mucho antes.

Finalmente, se refirió a la nulidad de la resolución N° 212-SGyCC-2003, declarada en la sentencia atacada, y afirmó que dicha decisión "mantiene" el registro de los planos oportunamente presentados, pero que no puede ejecutarse por el dictado de la ley 261. Esgrime que no basta con afirmar que la norma haya priorizado el interés

general de un sector de la población de la ciudad de Buenos Aires frente a un interés particular, puesto que ello podría predicarse respecto de cualquier modificación del CPU, salvo en aquellos permisos concedidos cuando fueron concluidos bajo el imperio de una norma y la reforma posterior no puede ser, en principio, de aplicación retroactiva.

En su memorial, la parte actora, concluyó que si la ley 261 no podía entenderse con efecto retroactivos, entonces la actividad del estado resulta ilegítima, comprendiendo en consecuencia, una reparación integral. Asimismo criticó el decisorio porque no contempla subsidiariamente un supuesto de responsabilidad por actividad lícita bajo el principio *iura novit curia* toda vez que el propio GCBA encuadró su conducta bajo un supuesto de actividad lícita lo que evidencia que la cuestión habría sido objeto de debate.

VII.- Dicho todo lo anterior, corresponde entonces introducirse en el tratamiento de los respectivos agravios. En primer lugar, el actor sostiene que el acto de registración —“permiso de obra”—, constituye un acto administrativo firme y consentido, que generó derechos subjetivos en su favor, y que, en consecuencia, no podría ser revocado ni suspendido por la autoridad administrativa.

Ello así, resulta pertinente analizar cuál es el efecto que debe reconocerse al registro de un plano de obra nueva. En este sentido, el Código de Edificación, en la Sección Segunda 2.1, De las tramitaciones, en el art. 2.1.3.7 señala que “El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación bajo exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los documentos mencionados en ‘Entrega de documentos de Obra y de Aviso de Obra’, en los que se colocará un sello con la palabra ‘registrado’ y firmado por el funcionario responsable. Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieren permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional” (texto con la incorporación dispuesta por el art. 86 de la ley nº 24.441, BO. 16.01.95).



El régimen en cuestión, conforme surge de la transcripción anterior, establece que el permiso de obra nueva queda concedido, y autorizada la iniciación de los trabajos, luego de que el solicitante presenta la documentación requerida, paga los derechos respectivos, obtiene la registración y la devolución de la documentación necesaria para la obra, cuya ejecución queda bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente.

El permiso, conforme la normativa en juego, no ostenta carácter precario [cf. esta Sala en en "Biestare SA c/ GCBA s/ daños y perjuicios (excepto resp. médica)" exp-25358 del 16/05/2012]. La modalidad de concesión de permisos como el que nos ocupa implica que una vez devuelta la documentación de la obra, en función de su registración y del pago de los derechos respectivos, queda conferido el derecho a ejecutar los trabajos comprendidos en el permiso solicitado que se ajusten a las disposiciones legales aplicables según las características de la obra. Mientras se cumpla la condición enunciada en último término, el derecho conferido se incorpora al patrimonio con las características de la propiedad.

En cambio, el sistema de permisos bajo estudio excluye de ese ámbito de protección a cualquier trabajo o modalidad de ejecución que se aparte tanto de la documentación presentada, así como de las normas de edificación y planteamiento urbano aplicables. Los comportamientos que contravengan tales disposiciones comprometen la responsabilidad del profesional interviniente y quedan sujetos a las potestades de fiscalización de la autoridad de aplicación sin que, obviamente, el permiso ya otorgado pueda invocarse ni para impedir el control ni a fin de convalidar la transgresión de las regulaciones edilicias. Es decir que los efectos de la concesión de un permiso sólo amparan las obras que cumplen los requisitos legales propios de la construcción en juego, oportunamente declarados y registrados. Por tanto, quien pretenda beneficiarse con los efectos de un permiso debe mostrar que las obras registradas se ajustan a la normativa aplicable.

Establecido lo anterior, asiste razón al accionante en cuanto al alcance que la legislación aplicable atribuye a los permisos sin que ello, conforme se verá, permita sostener automáticamente que la resolución N° 127-SPU-99 resulta ilegítima.

VIII.- En efecto, resta establecer si acorde con las previsiones del Código de Edificación la Administración pudo, válidamente, disponer la suspensión del permiso concedido tal como surge de la resolución N° 127-SPU-99.

La actora adujo que la administración carecía de facultades para suspender los efectos del acto de registración de los planos de obra nueva, y sostuvo que si bien el art. 12 del decreto N° 1510/97 autoriza a suspender los efectos del acto administrativo ello no sería posible, en los términos del artículo 17, en la medida en que la revocación no es admisible cuando, como en el caso, el acto generó derechos subjetivos que se estén cumpliendo.

Si bien el 2/06/99 la empresa actora registró los planos y le fue concedido el permiso de obra, no es menos cierto que dicho reconocimiento según quedó explicado, no exime de las consecuencias generadas por las eventuales trasgresiones que se hubieran podido verificar en la etapa de fiscalización.

En tal sentido, el Código de Edificación (en adelante CE) regula la “inspección de las obras” y expresamente prevé que se “suspenderá toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con el mismo y las disposiciones en vigencia” (Sección II, art. 2.2.5.1). A su vez, la paralización de la obra también está prevista, entre otros supuestos, “[p]or presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos” (art. 2.4.5). Finalmente, también está contemplado que cuando “se compruebe que una obra en ejecución no se ajusta al proyecto cuyo permiso fuera concedido, o presenta nuevos trabajos al margen del mismo, se intimará a los responsables a no avanzar con la realización de otras tareas, hasta que no se efectúen las pertinentes correcciones o se obtenga un nuevo permiso// El no acatamiento dará lugar (...) a la paralización de la obra” (Sección III, art. 3.1.1.3).

La resolución N°127-SPU-99, al disponer la suspensión, destacó que no surgía de antecedente alguno las razones por las cuales se habían efectuado correcciones en el plano índice original, ni se había registrado anotación marginal que documentara el hecho, tampoco había existido acto administrativo que dispusiera las modificaciones; ni se advertía el significado de las líneas consignadas en el plano índice original que



habían sido borradas (fs. 821, 5º cuerpo expte N°43404/99). A su turno, al ordenarse la sustanciación del sumario para investigar las mencionadas anomalías se señaló que la disposición 309GGFOC-98 había fijado nuevos valores de índole constructiva para el predio comprometido y que los antecedentes catastrales anteriores y posteriores al cambio de capacidad constructiva presentaban "diferencias y adulteraciones" (v. resolución 560-PG-99, fs. 261 del expte. 43404/99).

Ello así, la argumentación de la accionante pierde sustento por cuanto los elementos de prueba obrantes en autos acreditan que el plano índice registraba "borrados por acción abrasiva sin poder restablecerse en dichas zonas los caracteres primigenios" (prueba scopométrica —Dirección de policía Científica— fs.339/344). Al momento en que se dictó la resolución impugnada, además, en la actuación 43.404/99 el presidente de la comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura había sostenido que "la plancheta original de la parcela muestra clara adulteración como consecuencia del borramiento de líneas" (fs. 207/211, EA 43.404/99). A su turno, en el trámite de la causa penal, el fiscal actuante imputó a la Directora de la Obra por alteración de las dimensiones del predio tanto en el certificado timbrado como en el plano de demolición (fs. 265/266 de la causa penal n° 66081/99)

Es decir que frente a la existencia de elementos que ponían en duda la autenticidad de la documentación con apoyo en la cual se había registrado el permiso, la Administración, en ejercicio de las atribuciones previstas en el CE ya citadas, luego de recabar informes internos que no identificaron "sobre la base de qué norma o circunstancia fueron realizadas" las modificaciones cuestionadas, ordenó la instrucción de un sumario y la suspensión para proseguir con la investigación pertinente (v. informe DEGFOC del 13/07/99 a fs. 236/237 y 261/261 del EA 43.404/99).

A lo anterior se suma que, la validez de la suspensión impugnada, no puede valorarse a la luz del resultado final de la actuación penal y el sumario administrativo. En realidad, sólo luego de la sustanciación de la investigación criminal y la producción de prueba, allí ordenada, quedó acreditado que efectivamente existían cambios no justificados en el plano índice, aunque ellos no tenían significación jurídica dominial ni

permitían alterar la capacidad constructiva de la parcela (fs. 1004/1008 y 1124/1126 del expte 43.404/99).

Finalmente, a diferencia de lo sostenido por la parte actora, la suspensión no tuvo efecto sine die pues conforme las constancias incorporadas a esta causa surge que el permiso fue registrado el 2/6/99 y suspendido el 13/9/99 para, en definitiva, quedar frustrada toda posibilidad de ejecutar la obra proyectada —conforme fue correctamente señalado en la sentencia atacada— a partir de la vigencia de la ley 261 sancionada el 7/10/99. Así entonces, los efectos de la suspensión impugnada no llegaron a durar más de dos meses, tiempo que transcurrió entre la emisión de la resolución 127-SPU-99 y la entrada en vigencia de la ley 261 (BOCBA N° 824 del 22/11/1999). A este respecto, el cambio de zonificación dispuesto por la referida ley rompió el nexo de causalidad entre la suspensión impugnada y los daños que la accionante reclamó en autos con apoyo en la invalidez de la mentada suspensión.

En suma, los agravios de la parte actora no logran demostrar los vicios imputados a la res N°127-SPU-99 en tanto, por un lado, la suspensión allí decretada encuentra respaldo en potestades expresas de fiscalización (arts. 2.2.5.1; 2.4.5 y 3.1.1.3 del CE). Por otro, ellos tampoco acreditan que la potestad para suspender prevista por el CE, en su carácter de norma especial, hubiera sido ejercida de un modo incompatible con las previsiones generales de la LPACABA (arts. 12, 17 y 18) que el recurrente invoca. A ese respecto, coincido con la Sra. Fiscal de Cámara en cuanto concluyó que "...si bien las irregularidades carecieron de 'significación jurídica', su existencia ratifica la justificación de la suspensión..." (cfr. fs. 763/767). Además, conforme fue explicado, mientras el permiso estaba legítimamente suspendido, y antes de que transcurrieran dos meses desde la paralización decretada, entró en vigencia una nueva zonificación incompatible con las características de la obra originalmente proyectada por la recurrente sin que, por tanto, los daños reclamados puedan estimarse causados por la suspensión impugnada.

A lo expuesto se debe añadir que a esa época existía una medida cautelar de no innovar decretada por un juez civil en relación a las obras a realizarse en el inmueble de marras (v. fs. 291/293 del expediente 69.875/1999 reservado en Secretaría).



Por todo lo expuesto, cabe concluir que en función de las particularidades del caso y la prueba colectada, la suspensión dispuesta por la resolución impugnada, no configuró un obrar ilegítimo de la administración.

IX.- A esta altura, resulta pertinente analizar qué efectos tuvo la ley 261 con relación a los planos de obra nueva registrados el 2/6/99 así como qué consecuencias proyecta respecto de la indemnización reclamada.

La mentada ley, sancionada el 7/10/99 (BOCBA N° 824 del 22/11/1999), desafectó de sus respectivos registros de zonificación en el Código de Planeamiento Urbano al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurua y lo catalogó como distrito de zonificación U36 Barrio Cornelio Saavedra.

El cambio, tuvo origen en los reclamos efectuados por la Asociación Vecinal del Barrio Cornelio Saavedra, quienes se oponían a la ejecución de la obra planeada por la aquí actora, con el afán de proteger las condiciones edilicias y arquitectónicas de la zona. Ellos, sostenían que la obra proyectada originalmente por la actora contravenía las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y alteraba notoriamente el carácter y funcionalidad del barrio (fs. 408, 409, 410/11 EA 43404/99).

Tal como indicó el pronunciamiento atacado, el verdadero motivo que frustró la ejecución del permiso de obra obtenido el 2/6/99 —suspendido por la res N° 127-SPU-99— fue el cambio de zonificación. Así entonces, pese a que la accionante tenía pleno conocimiento del cambio normativo y sus consecuencias intentó consensuar con los vecinos un nuevo proyecto y condicionar su aprobación por parte de la Administración. Ello sin que a lo largo del pleito se brindara explicación alguna en relación con el modo de compatibilizar tal actitud y las previsiones del art. 2.1.5.1 del CE que no contempla los condicionamientos aludidos.

En efecto, la Asociación Vecinal y la empresa Urbana 21 arribaron a un acuerdo sobre nuevos planos de obra con las modificaciones acordadas entre las partes y sujetas a ciertas condiciones. Dicho acuerdo fue celebrado con fecha 04/05/00, es decir con holgada posterioridad a la entrada en vigencia de la ley en análisis —cfr. fs.346/48 exp.

adm N°43.404—. El derrotero seguido a fin de ejecutar el nuevo proyecto prosiguió con diversas presentaciones y recursos administrativos destinados a lograr, de modo simultáneo, la aprobación del nuevo proyecto y el desistimiento del original prolongándose el trámite hasta finales del año 2004. Dentro de ese marco se dicta la resolución 212-SGyCC-03, cuya relación causal con los daños reclamados fue descartada en primera instancia sin que los agravios esgrimidos por el recurrente permitan desvirtuar, en relación con la reparación pretendida, los fundamentos dados en el decisorio atacado (fs. 629/639).

Aunque la recurrente postula que el transcurso de tiempo, provocado por el obrar ilegítimo de la demandada, ocasionó la imposibilidad de ejecutar los proyectos de obra en juego y, consecuentemente, los daños reclamados, las constancias probatorias no permiten tener por acreditados los extremos invocados. En efecto, el Sr. perito arquitecto al dictaminar en autos indicó que la ley N°261 cambió la zonificación E 3 por U 36 que sólo permite la construcción de una unidad por lote (vivienda unifamiliar). El experto, señaló entonces, que el acuerdo de la empresa Urbana SA con la Asociación Vecinal, celebrado en mayo de 2000, contempló la construcción de 22 viviendas, resueltas cada una de ellas en dos o tres niveles y dijo "... entiendo que surge de una negociación con la Asociación Vecinal y no en cumplimiento de la nueva zonificación U36, por lo tanto el nuevo proyecto no se encuadra dentro de la zonificación U36...". La apreciación técnica fue concluyente al momento de valorar la compatibilidad del proyecto con los términos de la ley 261 sin que, luego, la evaluación de lo proyectado en función de la "temática actual de la vivienda" pueda restarle valor al juicio técnico que justificó la intervención del experto en autos (fs. 602/603).

Ello así, la parte actora no ha logrado probar que el transcurso del tiempo y la imposibilidad de lograr la aprobación de los planos acordados con los vecinos sean imputables a actos ilegítimos del demandado. Nótese que los acuerdos por sí no podían suplantar ni resultar vinculantes para la Administración.

De lo dicho se desprende que los daños por los que la actora busca reparación no provienen, como esa parte sostiene, de un ejercicio ilegítimo de potestades administrativas sino, eventualmente, de las consecuencias derivadas de un acto legislativo sancionado a poco tiempo de suspendido el permiso al que se sumaron una



cantidad de presentaciones y recursos mediante los cuales, por más de cinco años, la actora intentó lograr la aprobación de una obra según planos consensuados con los vecinos del barrio que nunca obtuvieron registración de conformidad con la zonificación U36 del predio, sin que la recurrente hubiera logrado demostrar que esa situación deba reputarse ilegítima.

X.- En relación con los posibles daños originados ante la modificación dispuesta por la ley 261, la sentencia de primera instancia sostuvo que "...en la medida en que la actora no ha sustentado su pretensión resarcitoria en el accionar lícito del estado, el reclamo deviene improcedente..." (fs. 639).

Al expresar agravios la accionante señaló que "...en su demanda realizó un detallado relato de los antecedentes, expresamente señaló las dos posibilidades de encuadramiento de la responsabilidad estatal, y si bien optó por una (...) la posibilidad subsidiaria de condena bajo un supuesto de responsabilidad por acto lícito resulta perfectamente posible bajo el principio iura novit curia..." (fs. 716 vta/717).

Preliminarmente, corresponde destacar que en ningún momento de la demanda se formuló imputación alguna con sustento en la responsabilidad por actividad lícita. A lo largo del pleito tampoco fue motivo de debate cuál sería el alcance atribuible a la conducta asumida por la actora con posterioridad a la sanción de la ley 261. La causa petendi y los argumentos esgrimidos siempre se orientaron a postular la ilegitimidad de actos y omisiones de la parte demandada.

En tal contexto, el viraje que ensaya la actora en el memorial de fs. 697/718 exigiría analizar ante esta instancia, sin debate previo, presupuestos indispensables para un eventual reconocimiento de daños originados en la responsabilidad del estado por su actividad legislativa. Abordar tales cuestiones sin haber escuchado a las partes pondría el derecho de defensa de ambos litigantes en riesgo y, además, desatendería el ámbito jurisdiccional que las reglas procesales atribuyen a esta Alzada (art. 27, inc 4º, y 247 del CCAyT). Nótese que el GCBA, al contestar los agravios de la accionante, expresamente sostuvo que "... la actora no ha logrado probar durante el desarrollo del proceso, que el acto administrativo que intenta atacar, pueda ser declarado judicialmente

inválido, toda vez que el mismo fue dictado en el marco de un procedimiento administrativo llevado en forma debida...” (fs. 731). En esa línea, y a diferencia de lo sostenido por la recurrente, la demandada a lo largo del pleito, postuló la validez de los actos impugnados pero eso no implica que se haya defendido en torno a un planteo por responsabilidad por actividad lícita como el introducido en autos al momento de presentarse el memorial de fs. 697/718. Dicho de otro modo, argumentar a favor de la validez de los actos impugnados no es igual a sostener que el demandado resistió total o parcialmente el progreso de la indemnización requerida con apoyo en las exigencias propias de los supuestos de responsabilidad del estado por sus actos legislativos. Este último aspecto no fue parte del debate desplegado en estas actuaciones.

Dentro de ese marco, la invocación del principio *iura novit curia* formulada por la parte recurrente en sus agravios se desentiende por completo de las particularidades del caso. Las posibilidades de aprovechar la facultad de adecuar la calificación jurídica no alcanzan aquellos supuestos en los que el cambio suponga alterar los presupuestos de procedencia comprometidos por la pretensión o cuando la modificación exija interpretar y valorar cuestiones no incorporadas al debate en desmedro del debido proceso.

A ese respecto, en asuntos análogos en los que se perseguía el reconocimiento de responsabilidad estatal, la CSJN sostuvo que el poder para modificar la calificación jurídica que las partes dan a sus pretensiones cede cuando él “se revela falto de congruencia con los términos de la demanda, de tal forma que lejos de limitarse a suplir una omisión del litigante, viene a modificar la acción originalmente planteada”. En especial el alto Tribunal señaló, a fin de negar la posibilidad de introducir recién en segunda instancia un reclamo fundado en obligaciones nacidas de la actividad lícita del estado, que “el argumento que utilizó el primer tribunal interviniente para distinguir las responsabilidades de la demandada (...) no puede considerarse que pudo formar parte de los términos del recurso ante la Cámara” pues lo contrario implicaría admitir la introducción del asunto “en una oportunidad impropia para posibilitar la discusión” suscitando un pronunciamiento en relación con “supuestos derechos no debatidos en violación a la garantía del art. 18 de la Constitución Nacional” (Fallos 327:2471; 300:1015; 313:915 y 330:2639 ).



Bajo una directriz similar el TSJ ha destacado que los diversos supuestos de responsabilidad del estado exigen la acreditación de recaudos diferentes y cada uno requiere probar los que resulten pertinentes para el progreso de la reparación pretendida (in re "Speroni Santiago contra GCBA sobre queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: 'Speroni, Santiago c/ GCBA s/ daños y perjuicios (excepto resp. médica)' expte. n° 5983/08 del 26/03/09).

A este respecto, entonces, corresponde concluir que la posibilidad de modificar la calificación jurídica atribuida a los derechos reclamados en el pleito depende de mostrar que el debate y la prueba producida resultan suficientes para resolver, cualquiera sea el modo elegido para calificar las obligaciones en juego. Sin embargo, en el supuesto que nos ocupa nada se ha debatido, por ejemplo, en torno a la relación de causalidad en el plano de la responsabilidad por actividad legítima (Fallos 312:2022), al alcance que correspondería asignar a la conducta asumida por la accionante luego de sancionada la ley 261 o respecto a cuáles del total de los rubros reclamados deberían progresar. Todo ello, impide que sea el tribunal quien desarrolle todas las posibles argumentaciones fácticas y normativas disponibles para los interesados a fin de seleccionar alguna entre ellas a fin de zanjar la controversia.

XI.- A su turno, los planteos introducidos a fs.655/659, relativos a la división parcelaria del inmueble, así como a la demolición de la construcción existente exceden el ámbito del pleito y comprometen el ejercicio de funciones ajenas a la judicatura cuyo eventual control exigiría el cumplimiento de recaudos que no pueden tenerse por satisfechos mediante la presentación aludida.

XII.- En síntesis, a modo de recapitulación, los fundamentos dados en este pronunciamiento conducen a sostener que los agravios de la recurrente, acorde con la normativa aplicada en función de los hechos comprobados de esta causa, no lograron demostrar la ilegitimidad de la resolución 127-SPU-99, ni la relación de causalidad entre ese acto y la resolución 212-SGyCC-2003 con los daños cuya reparación fue reclamada con sustento en la responsabilidad del demandado por su obrar ilícito, así

como que el análisis de una eventual reparación fundada en el obrar lícito del estado a raíz del cambio normativo dispuesto por la ley 261 excede los términos de este pelito.

El modo en que se resuelve torna innecesario expedirse en torno al resto de las cuestiones planteadas por la parte actora.

Por todo lo expuesto, voto por rechazar el recurso de apelación, con costas a la actora por haber resultado sustancialmente vencida (art. 62 del CCAyT).

A la cuestión planteada, el juez Carlos F. Balbín dijo:

I- Comparto el criterio expuesto por mi colega preopinante en sus considerandos I a IX y de conformidad con los argumentos desarrollados en mi voto en la causa “Biestare S.A. c/ GCBA s/Daños y perjuicios (excepto resp. médica)” expte. EXP 25358/0, sentencia del 16.5.2012.

II- Sin embargo, discrepo respecto de lo manifestado en el considerando X.

i) En efecto, cierto es que el artículo 269 del CCAyT establece que la demanda debe contener la petición en términos claros y positivos y que, por su parte, los artículos 145 y 147 del citado Código señalan que las decisiones de los jueces deben recaer exclusivamente sobre las pretensiones deducidas por las partes.

Así, el objeto de la demanda constituye un límite de naturaleza adjetiva para el juez, quien por aplicación del principio de congruencia no puede fallar sobre capítulos no propuestos a su conocimiento. Se trata, en palabras de Falcón, de un principio de evidente raíz constitucional, puesto que tiende a asegurar la inviolabilidad de la defensa (Falcón, Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación anotado, concordado y comentado, t. I, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1994, p. 155).

Así lo declaró, por otra parte, la Corte en varios precedentes (CSJN, 13/10/94, “Concencioca, Juan M. y otros c/ Municipalidad de Buenos Aires”, LL, 1995-C-797, s. n° 1283).



De todos modos, la aplicación del principio de congruencia no puede derivar en un excesivo rigor formal que limite el alcance de la pretensión alterando su sustancia; es decir, "en determinados supuestos debe admitirse su flexibilización, bajo determinadas condiciones, para no afectar otras garantías constitucionales y la finalidad misma del proceso judicial" (De los Santos, Mabel Alicia, "La flexibilización de la congruencia". en "Cuestiones procesales modernas", Suplemento Esp. La Ley, octubre de 2005, pp. 80-89). En efecto, "la denominada 'flexibilización de la congruencia' procura asegurar la eficacia del proceso y la vigencia de la garantía de la tutela judicial efectiva en tiempo útil. De todos modos, la potestad judicial en cuestión tiene un límite muy preciso, a saber, que ello no afecte la garantía constitucional de la defensa ni la igualdad de las partes en el proceso. En definitiva, lo expuesto no importa sino un intento de sistematización del ejercicio de una potestad inherente a la actividad judicial, pues son los jueces quienes deben preservar las garantías del proceso y aplicar el principio de razonabilidad en cada una de las decisiones que adopten" (De los Santos, Mabel Alicia, op. cit.).

También se ha expresado que "no existirá incongruencia cuando se decida sobre una pretensión que, aunque no fue formal o expresamente ejercitada, estaba implícita o era consecuencia inescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la cuestión principal debatida en el proceso" (Gozáini, Osvaldo Alfredo, "El principio de congruencia frente al principio dispositivo", LL, 20/06/2007, p. 1).

ii) Sobre esta base, entiendo que debe analizarse si en el presente caso se ha planteado y debatido adecuadamente sobre los presupuestos de la responsabilidad del Estado por su actividad lícita.

iii) A tales fines, cabe recordar, que la Corte Suprema sostiene que el Estado es responsable por su actividad lícita siempre que estén presentes los siguientes requisitos: "...a) la existencia de un daño cierto; b) la relación de causalidad entre el accionar del Estado y el perjuicio y, obviamente, c) la posibilidad de imputar jurídicamente esos daños a la demandada (Fallos 312: 345, T. 12. XXII., T.4. XXII. "Tejeduría Magallanes S.A. c/Administración Nacional de Aduanas", pronunciamiento del 19 de septiembre de 1989, entre otros)...". A los cuales añadió, "...d) la necesaria verificación de la

existencia de un sacrificio especial y e) la ausencia de un deber jurídico a su cargo de soportar el daño...” (Fallos: 315: 1026).

Así, la Corte ha manifestado en el caso “Tejeduría Magallanes” que “...cuando la actividad lícita de la autoridad administrativa, aunque inspirada en propósitos de interés colectivo, se constituye en causa eficiente de un perjuicio para los particulares –cuyo derecho se sacrifica por aquel interés general– esos daños deben ser atendidos en el campo de la responsabilidad del Estado por su obrar lícito...”, criterio que completó con el dictado del precedente “Columbia” cuando añade la necesaria “verificación de un sacrificio especial en el afectado, como así también la ausencia de un deber jurídico a su cargo de soportar el daño” (conf. Carlos F. Balbín en “Tratado de Derecho Administrativo”, Editorial La Ley, Tomo IV, pág. 334).

Al respecto, cabe señalar que el actor al momento de presentar su demanda y al referirse a la conducta de la Administración manifestó: “...en octubre de 1999 la legislatura de la CABA sancionó la ley N° 261 por medio de la cual introdujo una modificación al Código de Planeamiento Urbano, variando el Distrito de Zonificación correspondiente al inmueble de mi representada, el cual pasó de ser un distrito E3 a un distrito U36, limitando, en consecuencia para el futuro, la capacidad constructiva de dicho inmueble...”(fs. 2 vta.). Modificaciones que fueron analizadas en el pronunciamiento de la *a-quo* en el cual sostuvo “...de manera que con la nueva zonificación se ha priorizado el interés general de un sector de la población de la ciudad de Buenos Aires frente al interés particular...(...)...en esas condiciones y no estando discutido que el plano original no se adecua a la nueva zonificación, reconocer que la actora pueda llevar a cabo la obra conforme fue registrada, importaría transgredir la normativa urbanística vigente en perjuicio del interés de la comunidad, por lo que la pretensión que esgrime no resulta procedente...” (ver considerando 4° *in fine* de la sentencia a fs. 629/639 y vta.). Por otro lado, con respecto a la aplicación de dicha ley manifestó que: “...por aplicación del artículo 3° del Código Civil se establece como principio general que las leyes no tienen efectos retroactivos, principio que sólo puede ser dejado de lado excepcionalmente si la propia ley establece la retroactividad de sus disposiciones...”, es decir que “...los cambios posteriores no se le aplican, excepto que



en la norma posterior expresamente se imponga la aplicación de las nuevas reglas a todos los casos anteriores, circunstancia que no se verifica en el caso...”(ver fs. 19).

En conclusión y tal como surge de lo expuesto, los presupuestos incorporados en este ámbito de la responsabilidad del Estado fueron planteados en este pleito.

iv) Ahora bien, clarificado el esquema de responsabilidad estatal, cabe recordar, - en este contexto-, que el principio *iura novit curia* faculta al juzgador a discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas que la rigen con prescindencia de los fundamentos jurídicos que invoquen las partes (CSJN V.49 XXXIX autos “Venturini, Omar c/ANSES s/Prestaciones varias”, ROR 5.6.2007)

En efecto, la plataforma fáctica analizada en autos permite resolver sobre la base de la responsabilidad por actividad lícita. Y ello es así, debido a que los hechos sobre los que versa el litigio, sin perjuicio del enfoque sobre el cual se hubiese realizado la demanda, son los que efectivamente orientan el progreso de su acción.

III- En estas condiciones es necesario analizar la petición del actor y dirimir si existe a su favor derecho alguno a que se le reparen los perjuicios ocasionados por modificaciones en la normativa aplicable al caso.

Desde este ámbito deberíamos analizar si la promulgación de la ley 261 (B.O. N° 824 del 22.11.1999) que desafecto de sus respectivos distritos de zonificación del Código de Planteamiento Urbano al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonangui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa y afectó también al distrito de zonificación U36 Barrio Cornelio Saavedra, le generó algún perjuicio al actor susceptible de ser reparado por el Estado.

Así, y de conformidad con lo expuesto en el voto que antecede, al momento del dictado de la ley 261 la actora había presentado su proyecto de obra ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y había sido registrado con fecha 2.6.1999. Luego, con fecha 13.9.1999, la pretendida construcción fue suspendida a través de la resolución 127-SPU-99, hasta tanto se determinara la validez legal de la documental presentada por la

empresa; sin embargo, aunque dicho obstáculo fue superado (conf. surge del expte admin. 43404/99 -sum. 434/99- resolución de fs. 1124/1126, y expte. penal n° 6899 sentencia de fecha 11.7.2002), en atención a que los planos no se adecuaban a la normativa vigente, el actor no pudo lograr dar inicio a su obra.

Ello es así, debido a que, tal como lo señaló *la a-quo*, reconocer el derecho del actor a llevar a cabo su proyecto, implicaría transgredir la normativa urbanística vigente, en perjuicio de un interés común.

En síntesis, y soslayando cuestiones que no hacen a este análisis, con el dictado de la ley 261 se realizaron modificaciones en el código de planeamiento urbano que afectaron el proyecto de obra que en su momento Urbana 21 había presentado y oportunamente se había registrado, en consecuencia, el cambio de la reglamentación le generó perjuicios al actor, que de ser acreditados, el Estado debería reparar.

IV- Clarificado ello, corresponde determinar cuál es el alcance del resarcimiento en el presente caso que tiene relación causal con el acto estatal lícito.

i) En este punto, y de acuerdo a lo expuesto en los considerandos que anteceden, entiendo que debe hacerse lugar a la reparación de aquellos perjuicios ocasionados directamente por la modificación establecida en la ley 261; de conformidad con ello y teniendo en cuenta lo solicitado por la actora en su demanda, los rubros que integran esta indemnización, -siempre y cuando se encuentre debidamente acreditado el menoscabo patrimonial-, son: a) gerenciamiento integral del proyecto; b) gastos y honorarios de obra; c) gastos de administración correspondientes a este emprendimiento, y los asignables al proyecto en caso de que hayan sido necesarios e indefectiblemente se encuentren vinculados con las conductas de la Administración.

A tal efecto deberán deslindarse aquellos gastos propios de este proyecto, teniendo en cuenta lo expuesto en el considerando IX del voto que antecede.

ii) Con relación a los restantes rubros, relativos al lucro cesante, la Corte Suprema de Justicia ha sentado postulados contradictorios, por caso, en los antecedentes “Los Pinos”, “Cantón” y “Motor Once” sostuvo un concepto restrictivo, rechazando el



reclamo del lucro cesante. A su vez, en otros – por ejemplo, “Juncalán” y particularmente “El Jacarandá”- tuvo un criterio amplio.

Sin perjuicio de entender que el Estado sólo debe indemnizar el daño emergente y no así el lucro cesante, cierto es que el Máximo Tribunal reconoció en sus últimos precedentes el resarcimiento del lucro, sin perjuicio de ser estricto en el análisis y mérito de las pruebas cuando aceptó el lucro cesante como rubro indemnizatorio.

Así las cosas, corresponde analizar la prueba pericial contable producida en autos.

Al respecto, el actor solicitó en su demanda que se lo indemnice por una pérdida equivalente a \$314.508,40 en concepto de “pérdida de chance” y un total de \$505.680 por la pérdida de inversores y frustración del aumento de capital (ver punto 3 y punto 4 de su escrito de inicio fs. 27/30 y vta.). Respecto del primero de ellos, el perito contador manifestó que de acuerdo a que el actor tomó conocimiento de la imposibilidad de continuar con el proyecto en el mes de abril de 2004, cuantificó este rubro, -de acuerdo al criterio establecido por el accionante-, en \$336.863,81. En relación con la pérdida de inversores, y sin dejar de advertir que “...la cuantificación de un resultado que está sujeto a la evaluación de criterios que se fundan en cuestiones de índole ajena a la labor de este perito...”, el experto cuantificó la petición del actor en \$505.680 (ver fs. 440 vta.)

Evidentemente, de los propios dichos del perito surge que para determinar el lucro cesante reclamado se limitó a cuantificar la valuación del rubro de acuerdo a los parámetros fijados por el actor.

En verdad, la prueba aportada por el actor, es ineficaz para acreditar la existencia y cuantía del lucro.

En otros términos, para la determinación del lucro cesante pretendido, de acuerdo al criterio sostenido por los precedentes más arriba destacados, la actora debió identificar con claridad los motivos por los cuales cuantificó tales rubros con determinado procedimiento, es decir, los criterios sobre los cuales fundamenta los montos solicitados en la demanda, y en el mismo sentido respecto de los daños a la imagen de la empresa, considero que la información aportada al respecto por la peticionante no resulta suficiente a los fines de otorgar el beneficio solicitado.

Es decir, debería haber identificado cuales fueron esas pérdidas de inversores a los que hace mención en su petición, de donde surgen tales montos y toda aquella ganancia de la que alude que se vio privada.

En suma, el actor no ha logrado probar la existencia del lucro cesante y en consecuencia, no corresponde hacer lugar a su petición.

iii) En cuanto a la tasa de interés a aplicar a las sumas adeudadas, debe aplicarse, por los fundamentos allí expuestos, la doctrina plenaria de autos "Eiben, Francisco c/ GCBA s/ empleo público (no cesantía ni exoneración), expte. EXP 30370/0 de fecha 31 de mayo de 2013, la cual establece que la tasa de interés aplicable será el promedio que resulte de las sumas líquidas que se obtengan de (i) la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina y de (ii) la tasa pasiva promedio que publica el BCRA (comunicado 14.290).

iv) En conclusión, y de acuerdo a los parámetros expuestos, corresponde diferir para la etapa de ejecución de sentencia la determinación de la medida del menoscabo patrimonial sufrido por el actor, en donde deberá practicarse la debida liquidación de los montos que corresponde abonarle de conformidad con los pautas establecidas en el apartado i) de este acápite.

V- En cuanto a la imposición de las costas, en atención a la forma en la que se resuelve la cuestión, considero que las mismas deben ser impuestas por sus respectivos vencimientos (art. 65 del CCAT).

VI- En conclusión y de acuerdo a lo manifestado en el considerando I de este decisorio, voto por: i) hacer lugar, parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora de conformidad con lo expuesto en el considerando VII del voto preopinante, y en consecuencia, revocar la sentencia en este sentido, ii) modificarla, en lo referente al rechazo de la pretensión indemnizatoria, en los términos expuestos en los considerandos II y III; y en consecuencia, remitir las actuaciones a la instancia de origen a los fines de



practicar la liquidación pertinente; y iii) imponer las costas por sus respectivos vencimientos (art. 65 del CCAT).

A la cuestión planteada, la jueza Fabiana H. Schafrik de Nuñez adhiere al voto de la jueza Mariana Díaz.

En mérito a las consideraciones vertidas, jurisprudencia citada y normas legales aplicables al caso, el Tribunal RESUELVE: rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, con costas por resultar sustancialmente vencida (art. 62 del CCAT).

Regístrese. Notifíquese. Oportunamente devuélvase.

Cámara Contenciosa Adm. y Tributaria  
Ciudad Autónoma de Bs. As.-SALA I  
Registrado en el Libro de *Definitivos*  
.....*2014*.....bajo el Nº.....*96*.....  
Folio.....*73*.....del Tomo.....*I*.....Conste.

SILVANA M. PASTORE  
Prosecretaria Letrada de Cámara