Datos del Expediente

Carátula: BALDO, HECTOR LUIS C/ MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL S/ INCONSTITUCIONALIDAD ORDENANZAS 3063/21 Y 3138/21

Fecha inicio: 20/09/2021 **Nº de Receptoría:** **Nº de Expediente:** I - 77365

Estado: A Despacho - En Estudio

Pasos procesales:

Fecha: 04/03/2026 - Trámite: RESOLUCION REGISTRABLE - (FIRMADO)

Anterior**04/03/2026 8:47:23 - RESOLUCION REGISTRABLE**

REFERENCIAS

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20276169557@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 27308735910@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico no cargado como parte 20249134490@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico no cargado como parte 20323127132@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico no cargado como parte ASESORIAGENERALDEGOBIERNO@GBA.GOV.AR

Firmantes Requeridos 5

Funcionario Firmante 02/03/2026 11:47:01 - KOGAN Hilda - JUEZA

Funcionario Firmante 03/03/2026 11:23:02 - BUDIÑO Maria Florencia - JUEZ

Funcionario Firmante 03/03/2026 22:09:57 - SORIA Daniel Fernando - JUEZ

Funcionario Firmante 04/03/2026 08:47:23 - MARTIARENA Juan Jose - SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Funcionario Firmante 28/02/2026 10:19:08 - TORRES Sergio Gabriel - JUEZ

Nro. Notificación Electrónica 140980158

Nro. Notificación Electrónica 140980166

Nro. Notificación Electrónica 140980171

Nro. Notificación Electrónica 140980186

Nro. Notificación Electrónica 140980189

Observación BUDIÑO (YA CIRCULO, OK DE TODAS LAS VOCALIAS)

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 05/03/2026 13:34:18

Fecha de Notificación 06/03/2026 00:00:00

Notificado por MOIRANO JULIETA

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2026

Código de Acceso Registro Electrónico 7AF45AD3

Fecha y Hora Registro 04/03/2026 14:55:06

Número Registro Electrónico 106

Prefijo Registro Electrónico RR

Registración Pública SI

Registrado por MARTIARENA JUAN JOSE

Registro Electrónico REGISTRO DE RESOLUCIONES DE SUPREMA CORTE

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

%o6Vè=è&8!K7Š

BALDO, HECTOR LUIS C/ MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL S/ INCONSTITUCIONALIDAD ORDENANZAS 3063/21 Y 3138/21

AUTOS Y VISTOS:

La señora Jueza doctora Kogan, el señor Juez doctor Soria y la señora Jueza doctora Budiño dijeron:

I. Con fecha 8 de noviembre de 2023, esta Suprema Corte hizo lugar parcialmente a la medida cautelar requerida por la parte actora y, en consecuencia, ordenó la suspensión de la habilitación y ejecución de obras de construcción en la zona costera estrictamente alcanzada por el art. 142 del Código de Aguas, en especial las del complejo habitacional "Solanas", emplazado en la localidad de Mar Azul frente a la ribera marina e impulsado por el Grupo Portland, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en autos (arts. 204, 230, 232 y concs., CPCC).

II. Por su parte, el día 22 de febrero de 2024 la Municipalidad de Villa Gesell contestó demanda.

En su réplica, expuso que el procedimiento EX-2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP instado para la aprobación de las ordenanzas 3.063/21 y 3.138/21 culminó con el dictado de la resolución ministerial 161/23.

Explicó que la comuna adhirió al decreto 3.202/06 mediante ordenanza 2.092/07 y que, en cumplimiento de lo previsto en los arts. 3 y 4 del citado decreto, el municipio dictó la ordenanza 2.104/07, donde se establecieron los límites del núcleo urbano central y complementario desarrollados con anterioridad al 30 de mayo de 2006. Además, arguyó que para los nuevos loteos o edificaciones que se encuentren por fuera de los sectores urbanizados, se aplicará el Plan de Ordenamiento Municipal (POM), que respeta los parámetros del decreto 3.202/06 y exige distancias de retiro muy superiores a los 150 metros fijados en el art. 142 del Código de Aguas.

II.1. En otro orden, aseguró que el proyecto de construcción del complejo habitacional "Solanas" había sido aprobado bajo la vigencia de la ordenanza 2.051/06. A la par, precisó que los trabajos contaban con las debidas autorizaciones administrativas, en tanto se había presentado el correspondiente estudio de impacto ambiental, se había celebrado una audiencia pública y se habían producido los dictámenes ambientales, técnicos y jurídicos requeridos y la pertinente declaración de impacto ambiental, a través del decreto 3.156/22.

Refirió que el proyecto contaba con planos aprobados desde el 30 de noviembre de 2016, pero que la única tarea que se había ejecutado hasta el momento era la demolición de un inmueble ubicado en la parcela designada catastralmente como Circunscripción VI,

Sección E, Manzana 298. A fin de respaldar sus dichos, acompañó una copia del expediente administrativo N°2.374/15.

II.2. Por último, se opuso a la producción de la prueba pericial ofrecida por el actor y solicitó el levantamiento del remedio preventivo concedido.

III. El 1° de marzo de 2024, la parte demandante denunció el incumplimiento por parte del Intendente de Villa Gesell de la tutela otorgada, al haber sancionado el decreto 624/24, por el que se emitió la declaración de impacto ambiental del "Proyecto acceso a Mar de las Pampas" para la generación de manzanas a través de la demarcación y apertura de calles dentro de la parcela 89, ubicada en el ingreso a la localidad de Mar de las Pampas en un área que forma parte de una cadena de médanos que desemboca en el océano.

IV. Tras ello, el 4 del mismo mes y año, contestó el pedido de levantamiento de la medida cautelar.

En su postulación, se opuso a la interpretación esgrimida por el municipio en relación a la inaplicabilidad del art. 142 del Código de Aguas.

En lo que a la obra "Solanas" respecta, señaló que la demandada había omitido acompañar la documentación invocada en su escrito al efecto, por lo que no podían corroborarse sus alegaciones. No obstante, aseveró que, en el hipotético caso de existir tales constancias, el permiso de obra sería ilegal.

V. El día 14 de marzo del 2024, la apoderada municipal contestó el traslado conferido de la denuncia de incumplimiento articulada.

Resistió las acusaciones argumentando que mediante el decreto 624/24 el Intendente sólo emitió una declaración de impacto ambiental, sin otorgar ningún permiso de obra. Sin perjuicio de ello, adujo que la construcción se encuentra ubicada geográficamente en la parcela 89, en el acceso a la Ruta provincial n°11 a Mar de las Pampas por la Avenida Don Antonio Vázquez, por lo que no sería una zona costera estrictamente alcanzada por el art. 142 del Código de Aguas.

Finalmente, adjuntó copia del expediente administrativo N°4124-6743/23, iniciado con el propósito de identificar las áreas interdictas por la manda preventiva, donde consta el dictamen legal que determina el ámbito territorial de aplicación de la medida.

VI. Tras haber constatado la imposibilidad de acceso al *link* https://drive.google.com/drive/folders/1LTVUMVqSLhZE2CdBmqzmWcWs indicado en el punto 4.a.1. de la contestación de demanda, con fecha 15 de marzo 2024 se requirió a la Municipalidad que acompañara una copia del acto de convalidación de las ordenanzas en crisis y del expediente administrativo N° EX-2019-03609372- -GDEBA-DTAMGGP invocado.

VII. El 19 de aquel mes y año, la comuna subsanó la deficiencia apuntada por el Tribunal, proporcionando un nuevo *link* de acceso a la documentación detallada en su

pieza defensiva.

VIII. Corrido el pertinente traslado de los instrumentos arrimados a la causa, la parte actora destacó que el estudio de impacto ambiental aprobado había sido elaborado el 20 de abril de 2015, sin que se registraran a la fecha actualizaciones en su contenido o conclusiones. Adunó que tampoco se había celebrado una audiencia pública, ni se contaba con el dictamen legal previsto en el art. 57 de la Ordenanza General 267/80.

Por tales razones, insistió en el pedido de suspensión cautelar del decreto 624/24.

IX. Toda vez que de la documentación acompañada por el municipio surgía que el resultado del pleito podría tener relación con intereses propios de la Provincia de Buenos Aires, se citó en carácter de tercero al señor Asesor General de Gobierno, quien compareció el día 25 de abril de 2024 y contestó demanda.

En dicha ocasión, objetó el progreso formal y fondal del planteo constitucional entablado e hizo reserva del caso federal.

X. Con fecha 12 de septiembre de 2024 se presentó la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires y solicitó que se la autorice a participar en el expediente en calidad de Amigo del Tribunal, en los términos de la ley 14.736.

Para fundar su pedido, alegó que se encuentra en juego el patrimonio del ente, al ser titular de dominio de cinco lotes situados en la línea de ribera. Además, arguyó que de la demanda se desprende un análisis de distintas áreas - urbanismo, economía regional y trabajo- en las que la Caja cuenta con reconocida trayectoria y *expertise*.

XI. Su intervención fue resistida el día 10 de noviembre de 2024 por la parte demandante, quien adujo que la peticionante se encontraba alcanzada por lo dispuesto en el art. 7 inc. "f" de la ley 14.736, al ser propietaria de un inmueble que estaría alcanzado por la orden cautelar decretada y perseguir el dictado de una sentencia que favorezca sus intereses económicos.

Ese mismo día, por escrito separado, realizó una denuncia por “posible incumplimiento” del mandato cautelar ante el derrumbe del hotel “Dubrovnik”, ubicado a pocos metros de la ribera marina.

XII. La Municipalidad, a su turno, explicó que, de acuerdo al dictamen jurídico obrante en el expediente nº 6.743/23, el edificio estaría emplazado por fuera del radio donde surte efectos la medida preventiva recaída en autos (v. presentación electrónica de fecha 20-XI-2024).

XIII. Con fecha 23 de mayo de 2025 el Tribunal dispuso, previo a resolver y como medida para mejor proveer, oficiar a la Municipalidad de Villa Gesell y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente de la Subsecretaría de

Territorio y Desarrollo Sustentable del Ministerio de Gobierno, para que informen sobre distintos puntos vinculados con la aprobación del proyecto de obra para la construcción del complejo habitacional “Solanas” emplazado en la localidad de Mar Azul.

XIII.1. El requerimiento fue evacuado por la comuna el día 3 de junio del año pasado. Allí, expuso que el trámite de autorización del emprendimiento “no ha sufrido ni ampliaciones ni modificaciones desde su aprobación en 2016” y continuó afirmando que no ha habido “ninguna petición con relación al proyecto de parte del propietario, así como tampoco ha habido actuación municipal alguna con relación al mismo”. Finalizó destacando que el único trabajo permitido y ejecutado fue la demolición de una obra de antigua data ubicada en aquella parcela.

En respaldo de sus dichos, indicó las fojas del expediente administrativo nº 2.374/16 y el nombre del archivo adjunto al escrito del 16 de noviembre de 2023, donde constaba lo manifestado.

XIII.2. La Secretaría General de Gobierno, el 11 de junio de 2025, acompañó el informe elaborado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, en el cual se hizo saber que “no obran antecedentes administrativos en esta Dirección Provincial sobre el complejo habitacional 'Solanas' emplazado en la localidad de Mar Azul, y/o en relación al expediente nº 2.374/15 de la Municipalidad de Villa Gesell” y que “esta Dirección Provincial no interviene en el procedimiento de habilitación de proyectos ni de obras”.

XIV. Con fecha 24 de junio de 2025, se presentaron los señores Luis Vivas y Cristian Carlos Young y solicitaron intervenir en la contienda como terceros interesados y “simples denunciantes” del incumplimiento de la manda judicial.

El primero de ellos, en su condición de concejal electo del Partido de Villa Gesell; el segundo, por ser el letrado apoderado en los autos caratulados “Cabrera, Alejandro Jorge c/ Habitarq SA s/ Acción de recomposición ambiental” (expte. nº 19.337), en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo Nº1 del Departamento Judicial de Dolores.

Al respecto, explicaron que el 8 de noviembre de 2023 el por entonces titular del mencionado órgano dictó una medida cautelar, por la que se suspendió la ejecución de una serie de trabajos y construcciones que podrían perjudicar a los médanos costeros, dentro de las cuales se encuentra el proyecto de “Solanas”.

A su vez, refieren que se realizó una denuncia por incumplimiento de los deberes de funcionario público del Director de Obras Particulares, del Director de Planeamiento y Hábitat y del Director de Medio Ambiente ante la Fiscalía Descentralizada Nº6 de Villa Gesell del Departamento Judicial de Dolores, que dio inicio a la IPP 03-04-001847-25/00. En esas actuaciones, se estaría investigando la actuación realizada en el marco del expediente administrativo nº 1.362/25, donde se autorizó una obra en calle 41 sobre Playa Mar Azul del Partido de Villa Gesell.

XIV.1. El municipio demandado contestó el traslado conferido el día 9 de julio de 2025. En su presentación, luego de efectuar una extensa negativa de los hechos postulados por los pretensos terceros y desconocer la documentación acompañada, adujo que no surgía de las alegaciones vertidas la lesión a un interés directo o indirecto de los peticionantes y que tampoco se había demostrado cómo la sentencia a dictarse podría afectarlos.

Además, esgrimió que las cuestiones aquí traídas habrían sido planteadas –conforme lo exponen los mismos requirentes– en el juicio que tramita ante el juzgado de primera instancia, en el que se otorgó un remedio preventivo y que aún estaría abierto a prueba.

Tras ello, sostuvo que lo pretendido excede el objeto de la presente controversia.

XIV.2. El actor y el señor Asesor General de Gobierno guardaron silencio.

XIV.3. Los señores Vivas y Young, el 10 de julio del año anterior, requirieron que se apliquen sanciones ejemplares a la comuna por el irregular ejercicio del poder de policía. Insistieron, asimismo, que debían paralizarse algunas obras que difusamente mencionan.

XV. En estas condiciones, pasaron los autos al Acuerdo.

XVI. Corresponde, entonces, expedirse respecto de la denuncia de incumplimiento de la medida cautelar blandida por la parte actora.

XVI.1. Del propio decreto 624/24 se desprende que el Intendente de Villa Gesell emitió la declaración de impacto ambiental de la obra denominada “Proyecto Acceso a Mar de las Pampas”, condicionando su ejecución al cumplimiento de una serie de recaudos formales previos (arts. 1º y 2).

Si bien una rápida lectura de la norma podría arrojar, *prima facie,* un resultado favorable a la pretensión articulada por el demandante, lo cierto es que tal conducta no se contrapone con la manda recaída en este pleito con fecha 8 de noviembre de 2023.

Al respecto, cabe recordar que este Tribunal ordenó la suspensión de la habilitación y ejecución de obras de construcción en la zona costera estrictamente alcanzada por el art. 142 del Código de Aguas. No obstante, dicha restricción no importa la paralización de cualquier clase de trámite administrativo, o siquiera de la prosecución de aquellos expedientes preparatorios cuyo objeto sea obtener una autorización o permiso de obra.

La medida cautelar es clara en sus alcances. El objeto de suspensión provisoria radica en la facultad del municipio de expedir habilitaciones de obras o autorizar acciones materiales sobre las áreas alcanzadas por la tutela concedida. De esto se desprende que la medida preventiva otorgada en nada obstruye la continuación de los trámites

correspondientes ante los organismos competentes en la materia, que no se refieran a habilitaciones de obra o autorizaciones de acciones materiales sobre la zona resguardada.

Este temperamento, vale decir, es el que ha sido seguido por esta Corte en otros procesos donde se debatían derechos de idéntica naturaleza a los que aquí se ventilan (conf. causas I. 71.446, "Fundación Biosfera", resol. de 13-VII-2011; I. 72.267, "Mitchell", sent. de 27-VIII-2020 e I. 77.173, “Safi”, resols. de 5-IX-2022 y 24-X-2023).

Desde esta óptica, la declaración de impacto ambiental emitida no constituye *per se* un quebrantamiento de la interdicción decretada.

Y no alteran dicha conclusión los argumentos en torno a las presuntas irregularidades en las que se habría incurrido al dictar el decreto 624/24. Ello es así, pues más allá de que semejante indagación excedería el marco del presente proceso, se trata de planteos de cuño meramente legal, por principio ajenos al ámbito cognoscitivo propio de esta clase de contiendas (doctr. causas I. 68.174, "Filón”, resol. de 18-IV-2007; I. 77.164, "Asociación civil sin fines de lucro Foro Medio Ambiental (FOMEA)", resol. de 12-V-2023; e.o.).

XVI.2. En cuanto a la denuncia formulada el día 10 de noviembre de 2024 acerca de un posible incumplimiento de la medida cautelar en virtud del derrumbe del Hotel “Dubrovnik”, no cabe más que concluir que se trata de un planteo conjetural que carece de la contundencia que una acusación de ese tenor exige. Basta reparar en los propios términos del escrito bajo análisis, donde se expresa que “existe una posibilidad cierta y concreta que el mandato cautelar aquí dictado haya sido flagrantemente violado por la Municipalidad de Villa Gesell, más aún cuando luce registrado en este proceso que el Sr. Intendente ha sido expresamente notificado del contenido de la sentencia del 8 de noviembre de 2023”.

La falencia no se subsana con la presentación del 21 de aquel mes y año, pues de la lectura de los argumentos blandidos se desprende que lo postulado continúa sin superar el umbral de lo hipotético.

XVI.3. Bajos tales premisas, las denuncias formuladas por el demandante con fecha 1º de marzo y 10 de noviembre de 2024 deben ser –de momento- desestimadas (conf. arts. 34 inc. 5, 198 y 202, CPCC).

XVII. Despejada la primera cuestión, cabe abordar el pedido de levantamiento de la medida precautoria efectuado por la Municipalidad de Villa Gesell.

XVII.1. Para fundar su petición, refiere que “el actor ha ocultado información para obtener una cautelar que afecta seriamente el desarrollo económico de la ciudad y cuyos daños son cuantiosos. Ha sembrado desconfianza e inseguridad a poco de anunciarse un nuevo código que habilita el desarrollo y urbanización de nuevas zonas”. Tras esto, agrega que “la otra afectación no menor es la paralización del proyecto Solanas (...) obra que cuenta con planos aprobados y todos los permisos de la Autoridad del Agua y la

declaración de impacto ambiental emitida" y que habría sido aprobada a la luz del código de ordenamiento urbano anterior.

Como corolario, enfatiza que "la cautelar no solamente ha detenido el proyecto de la obra Solanas sino que impide la autorización de nuevos emprendimientos que se hallan a la espera luego de más de 4 años que insumió la convalidación del Plan" (v. punto 6 de la contestación de demanda).

XVII.2. Como se dijo, el día 4 de marzo de 2024, la parte actora contestó el traslado conferido y se opuso al acogimiento de lo solicitado por la contraria.

Para eso acude a dos líneas de pensamiento: de un lado, manifiesta que la idea propiciada por la demandada de que la restricción de loteo y edificación impuesta por el art. 142 del Código de Aguas no debe ser aplicada porque la norma que en verdad rige el asunto es el decreto 3.202/06, supone una "incorrección jurídica", que solo puede conducir a una conclusión inadecuada de la cuestión; y de otro, que la comuna no ha aportado ningún elemento nuevo que justifique su petición o que permita verificar la adecuación del procedimiento seguido para la aprobación del complejo habitacional "Solanas".

XVII.3. Es dable recordar que las notas de provisionalidad, flexibilidad y mutabilidad que caracterizan a las medidas cautelares permiten que en todo proceso sea factible decretar la modificación de las providencias precautorias ya dispuestas o su levantamiento, atendiendo a aquellas circunstancias sobrevinientes o que no han podido ser valoradas al momento de dictarlas (doctr. causas I. 72.760, "Asociación para la Protección del Medio ambiente y Educación Ecológica 18 de Octubre", resol. de 10-IV-2019" e I. 75.471, "Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires", resol. de 9-IV-2021). Así pues, el Código Procesal Civil y Comercial expresamente establece que "las medidas cautelares subsistirán mientras duren las circunstancias que las determinaron" y que "en cualquier momento en que estas cesaren se podrá requerir su levantamiento" (art. 202).

En el caso bajo análisis, pese a las alegaciones vertidas por la demandada en sentido contrario, los documentos incorporados al proceso no logran desbaratar sustancialmente las circunstancias que determinaron el dictado del remedio provisional cuyo levantamiento ahora se persigue.

XVII.4. Tal como sostiene la comuna, el expediente administrativo N° EX-2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP da cuenta del derrotero seguido ante la autoridad provincial competente para la convalidación de las ordenanzas 3.063/21 y 3.138/21.

Del examen preliminar de los instrumentos adjuntos surgen los siguientes datos útiles que aconsejan mantener la medida cautelar dictada, hasta tanto se esclarezca el entuerto constitucional planteado.

XVII.4.a. La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires -a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica- al certificar la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y

Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos de la obra conforme lo solicitado la Municipalidad de Villa Gesell, dejó sentado que “en las condiciones actuales, no podrán ejecutarse construcciones de carácter permanente ni variarse el uso actual de la tierra sobre la franja de restricción hidráulica, contada a partir de las líneas de ribera -a aprobar y demarcar oportunamente por esta Autoridad de aplicación- del litoral atlántico” (v. CE-2021-28989346-GDEBA-DPGHADA, en el expte. N°EE-2019-3609372-GDEBA- DTAMGGP).

XVII.4.b. En el informe elaborado de manera conjunta por el Departamento de Planes Hidrológicos, la Dirección de Planeamiento y la Dirección Provincial de Planes Hídricos, Monitoreo y Alertas -dependientes de la Autoridad del Agua-, al intervenir en el marco de sus competencias, puntualizaron que “en lo que respecta a los aspectos relacionados con los usos del suelo y las restricciones al dominio en el área costa, deberá cumplirse la normativa vigente de la Autoridad del Agua, en particular el Artículo 142, el cual establece: *prohíbase el loteo y edificación en una franja de ciento cincuenta (150) metros aledaña al Océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia*. Y de su reglamentación que establece que la franja de 150 metros aledaña al Océano Atlántico se computa desde la línea de ribera. De la línea de ribera el Artículo 18 establece que *La Autoridad del Agua fijará y demarcará la línea de ribera sobre el terreno, de oficio o a instancia de cualquier propietario de inmuebles contiguos o de concesionario amparados por el Código de Aguas*. Dado que el Municipio adhiere al Decreto provincial 3202/06, éste deberá establecer las particularidades en áreas de expansión urbana, nuevos núcleos urbanos y cualquier emprendimiento e infraestructura dentro del área costera respetando los presupuestos mínimos de dicha normativa, que tiene como objetivo la preservación y cuidado de los recursos hídricos subterráneos y de las costas, a través de criterios de conservación de área de recarga de acuíferos, favoreciendo la infiltración; preservación de las costas disminuyendo los procesos erosivos a través de la preservación de las dunas vivas, entre otros”.

En atención a ello, la Dirección de Planeamiento Hídrico recomendó “evitar cualquier acción que incremente los procesos de erosión de costa que intervienen en balance de sedimentos, ya que cuando la pérdida y ganancia de sedimentos esta equilibrada la playa mantiene su conformación, pero cuando se produce una disminución de las fuentes de alimentación la costa sufre erosión, por ejemplo las dunas son afectadas por la urbanización, extracción, nivelado y actividades recreativas, por lo cual el límite con la playa sufre procesos erosivos por déficit de arenas y las playas se exponen a la acción destructiva de las ondas de tormenta” (v. IF-2021-29202921-GDEBA-DPPHMYAADA, expte. adm. cit).

XVII.4.c. Es la propia Municipalidad la que, dentro de los problemas que configuraban la agenda ambiental comunal, enunció: a) la erosión costera y la alteración del perfil dunícola; b) el corrimiento del límite entre agua salada del mar y agua dulce del continente; c) la recarga del acuífero; y d) la reducción y envejecimiento del patrimonio

forestal (v. documento importado por sistema GEDO N°IF-2022-14859657-GDEBA-DGAMAMGP).

XVII.4.d. Del informe territorial de Villa Gesell elaborado por la Dirección de Biodiversidad, la Dirección Provincial de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Bienes Comunes y la Subsecretaría de Política Ambiental para monitorear y analizar la vulnerabilidad a la erosión se desprenden, entre otras cuestiones, que en el sector 4 –que comprende la localidad de Mar Azul, con unos 2100 mts. de frente costero- "hay una carga urbana en aumento, y el uso del espacio costero ha deteriorado las dunas, reduciéndolas a un 10% de sus dimensiones originales" y que los sectores 4, 5 y 6 –correspondientes al Plan Director Mar Azul, Mar de Las Pampas y Colonia Marina- "presentan una modificación de suelo importante que ha afectado negativamente la dinámica del suelo costero, ha desaparecido el reservorio de arena sobre el continente y las dunas se han reducido a una zona limitante con la urbanización. Las dunas están forestadas, por lo que permanecen fijas, y se observan cortes trasversales regulares para bajadas de playa, senderos y otras cargas de uso turístico", obteniendo indicadores de vulnerabilidad a la erosión "medios" y "altos".

Dentro de sus conclusiones, apuntaron que "Si las acciones de modificación se mantienen a una distancia adecuada de la línea de costa, conservando la forma natural de este primer cordón dunícola, sin intervenir en su fijación, sobre todo con especies tradicionales como el tamarisco, acacia, etc., la situación es menos nociva ambientalmente. También es importante que no haya cortes transversales, que los drenajes pluviales no desemboquen en la costa, que no se propicien construcciones sobre las dunas, ya que indefectiblemente esta se alisará, y la circulación vehicular en estas inmediaciones requerirán vías de circulación paralelas al mar" (v. IF-2022-35228528-GDEBA-DOATMAMGP, expte. adm. cit.).

XVII.4.e. La Dirección de Ordenamiento Ambiental del Territorio efectúo una serie de consideraciones y propuestas de modificación al POM oportunamente sometido a examen, destacando que "el Decreto 3202/06 debe aplicarse de manera integral a todo el frente costero sin excepciones a partir de la adhesión que hizo el municipio. El mismo no invalida el Artículo 142 de la Ley 12.257 del Código de Aguas que dice: *Prohíbase el loteo y la edificación en una franja de ciento cincuenta (150) metros aledaña al Océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia*. Dicho Decreto 3202/06 deja expresado en su Artículo 7°- *En los casos de ampliación del área urbana el municipio deberá definir el límite del área urbanizable (línea de frente costero), de acuerdo con lo establecido con el artículo 6° del presente*. La definición de esta línea deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el art 142° de la Ley N° 12.257 y el fijado por el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 250 metros".

Luego, señaló que “para los sectores Sector Norte y Sur se propone un crecimiento contiguo a la mancha urbana de Gesell, programado en etapas debidamente justificadas. Debe evitarse desde una etapa inicial la prolongación de las trazas de un extremo al otro atravesando la cadena de médanos, ya que motorizan rápidamente su fragmentación. Esto se condice con lo establecido en el artículo 142 del Código de Aguas Ley N°12.257, el cual debe ser cumplido, sobre todo en un área condicionada para recurso hídrico y provisión de servicios cloacales. Se propone no dejar el crecimiento del área sujeto a estudios particulares que poseen escasa influencia a la hora de materializar el cambio de uso que ya ha sido aprobado” (v. IF-2021-01668056-GDEBA-DOATMAMGP, expte. adm. cit.).

XVII.5. Si bien es cierto que se ha obtenido la convalidación provincial de las ordenanzas 3063/21 y 3138/21 -promulgada por decreto 2138/21-, no menos cierto es que la tutela de los bienes en juego exige una especial cautela. De allí que, frente a este entramado normativo complejo que puede generar serias discrepancias interpretativas, los principios preventivo y precautorio -propios de la materia ambiental- cobran mayor vigor. En especial, cuando el asunto involucra la protección, conservación y manejo de los recursos hídricos de la Provincia (conf. arts. 28, Const. prov. y 4, ley 25.675).

Es que, como se ha dicho en reiteradas oportunidades, es justamente en este terreno que la prevención tiene una importancia superior a la que se otorga en otros ámbitos, ya que la agresión al medio ambiente se manifiesta en hechos que pueden provocar por su mera consumación un deterioro cierto e irreversible, de tal modo que permitir su avance y prosecución puede conllevar una degradación perceptible de la calidad de vida de los seres humanos (arts. 28, Const. prov.; 41, Const. nac.; 4, ley 25.675; doctr. causas I. 71.446, “Fundación Biosfera”, resol. de 24-V-2011; I. 70.249, “Bornic”, resol. de 29-VI-2016; I. 72.760, “Asociación para la Protección del Medio Ambiente y Educación Ecológica 18 de Octubre”, resol. de 28-X-2015; I. 75.709, “Verón”, resol. de 5-X-2020; I. 77.164, “Asociación Civil sin fines de lucro Foro Medio Ambiental (FOMEA)”, resol. de 12-V-2023 e I. 77.173, “Safi”, resol. de 29-XI-2023; CSJN Fallos: 332:663; 333:1849; 338:811; 339:142).

Bajo tales premisas, con el propósito de evitar la consolidación de un gravamen de difícil o imposible reparación ulterior, este Tribunal estima conveniente mantener la vigencia de la interdicción dispuesta el 8 de noviembre de 2023.

Como ya se ha señalado en repetidas oportunidades, esto supone –desde la traba de la medida– la suspensión de la facultad del municipio de expedir habilitaciones de obra, permitir la ejecución de tareas de construcción o autorizar acciones materiales bajo la vigencia de las ordenanzas 3.063/21 y 3.138/21 en la zona costera estrictamente alcanzada por el art. 142 del Código de Aguas.

Esto por cuanto, decidir con relación a las consecuencias pasadas de la aplicación de los preceptos objetados en la demanda o del art. 142 del Código de Aguas aquí invocado, excedería el marco propio de estas actuaciones (v. resol. 13-XII-2023).

XVIII. Distinta solución merece el pedido de levantamiento de la suspensión de la ejecución dispuesta respecto del complejo habitacional “Solanas”.

XVIII.1. Aquí la Municipalidad de Villa Gesell argumenta que la obra cuenta con las autorizaciones administrativas para su construcción y que se han cumplido todos los recaudos exigidos por la legislación en materia ambiental –léase, estudio de impacto ambiental, audiencia pública, dictámenes técnicos y jurídicos y declaración de impacto ambiental–. Añade que, si bien los planos se encuentran aprobados, los trabajos aún no comenzaron a desarrollarse. A su vez, detalla que el proyecto se autorizó el 30 de noviembre de 2016, bajo la vigencia de la ordenanza 2.051/06.

Finalmente, proporciona el siguiente *link*: https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1c5BicpX9P1KFfC_KRls9pjMr3BcMger2 donde, bajo el rótulo “Carpeta de obra Solanas”, se puede acceder a los expedientes administrativos iniciados a fin de obtener la debida autorización de obra.

XVIII.2. Del informe municipal elaborado en respuesta a la medida para mejor proveer dispuesta el 23 de mayo de 2025, surge que el emprendimiento no ha sufrido modificaciones ni ampliaciones desde su aprobación en 2016 y que las tareas hasta el momento realizadas solo han sido de demolición de una antigua edificación ubicada en esa parcela (v. presentación electrónica de fecha 3-VI-2025).

De su lado, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial ha aclarado que no le corresponde intervenir, en el marco de las competencias que le son propias, en los procedimientos de habilitación de proyectos o de obras. Atento ello, comunicó que no existen antecedentes administrativos en esa dependencia sobre el complejo habitacional “Solanas” (v. informe adjunto al escrito electrónico de fecha 11-VI-2025).

XVIII.3. El análisis de las piezas acompañadas, de los informes elaborados y de los restantes elementos arrimados a la causa, permite concluir que –más allá de los reparos que pudieran hacerse al trámite seguido– el proyecto autorizado para la construcción del complejo habitacional “Solanas” escapa de la órbita de conocimiento de este Tribunal, en tanto fue algo expedido bajo la vigencia de la ordenanza 2.051/06 y no de las normas impugnadas en este litigio.

Un temperamento en contrario afectaría gravemente el principio de congruencia, toda vez que la demanda originalmente interpuesta no guardaría relación con las medidas peticionadas. Y, ciertamente, el desborde de jurisdicción que provocaría el desvío de la pretensión principal entablada no puede ser admitido (conf. art. 163 inc. 6, CPCC).

Es necesario recordar que el principio de congruencia refiere a la correspondencia entre la pretensión jurídica planteada (integrada por el contenido de la disputa y la identidad de personas, objeto y causa) y lo resuelto. Y que su sentido es que el pleito sea conducido en términos de razonable equilibrio –dentro de la bilateralidad del

contradictorio– de manera que la sentencia se muestre atenta a la pretensión jurídica que forma el contenido de la disputa y no ocurra un quebrantamiento de ella. En otras palabras: no han de existir omisiones en la consideración de la temática planteada, como tampoco una demasía decisoria que signifique una excedencia de juzgamiento por ocuparse el juez de cuestiones no planteadas (conf. doctr. causas C. 121.352, "Erramouspe", sent. de 21-XI-2018; C. 119.405, "Viviendas 18 de Julio II Etapa", sent. de 11-VIII-2020, I. 73.005, “Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires”, resol. de 12-VII-2022 y C. 125.994, "Buono”, sent. de 5-VI-2024).

XVIII.4. Por consiguiente, ante las nuevas circunstancias, debe dejarse parcialmente sin efecto la medida cautelar dictada el día 8 de noviembre de 2023 en lo que respecta a la suspensión de obra del complejo habitacional “Solanas”, emplazado en la localidad de Mar Azul (arts. 202 y 203, CPCC).

XVIII.5. La solución arribada, para más, es la que mejor se ajusta al estado de situación actual del proyecto “Solanas”, en tanto es objeto de otro pleito en curso.

En este sentido, no puede soslayarse que el Tribunal ha tomado conocimiento de la existencia de los autos caratulados “Cabrera, Alejandro Jorge c/ Habitarq SA y otros s/ Acción de recomposición ambiental” (expte. nº 19.337) en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo Nº1 del Departamento Judicial de Dolores, donde se está debatiendo precisamente esta cuestión.

Así pues, de las actuaciones que pueden ser compulsadas públicamente a través de la Mesa de Entrada Virtual (MEV) se observa que la demanda ha sido iniciada contra la Municipalidad de Villa Gesell, Habitarq SA, Grupo Portland SA, Solanas Country SA y Solanas SA, por “la ejecución de obras en forma clandestina que se lleva adelante en Playa entre calle 36 y 37 (sobre el médano), Mar Azul, Partido de Villa Gesell. Pcia. de Bs. As. Peticionando a SS que las demandadas cesen de manera urgente con la lesión al derecho a un ambiente sano y limpio, al derecho humano a la salud e higiene y recomponer el ambiente al estado anterior. Tengan a bien ordenar tapar el pozo y recuperar la cadena de dunas dañadas (100mts. aprox.) por medio de cargas de arena y enquinchados. Prohibiendo construir sobre línea de médanos. Además, peticiono impugnar el plano aprobado por el Colegio de Arquitectos, firmado por una profesional, autorizado por la Municipalidad y lo actuado en el expte. municipal nº 2.474/15” (v. demanda del 26-V-2022).

En aquellos obrados, de acuerdo a la consulta realizada, el 30 de mayo de 2022 se dictó una medida cautelar, por la que se ordenó “la paralización de toda obra a llevarse a cabo en el área de playa entre las calles 36 y 37 en toda la zona del emprendimiento que aquí se denuncia, de la localidad de Mar Azul, Partido de Villa Gesell hasta tanto se dicte sentencia definitiva en autos o de modifiquen las circunstancias tenidas en cuenta para el otorgamiento de esta medida”. A su vez, se confirió vista a la Fiscalía de Estado para que tome conocimiento de la obra proyectada y evalúe las medidas que estime corresponder en el marco de la protección costera.

El 22 de febrero del 2024, el magistrado a cargo del órgano rechazó el pedido de levantamiento del remedio preventivo. Luego, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, el 14 de mayo de aquel año, rechazó la queja articulada por denegación del recurso de apelación interpuesto contra aquella decisión por Habitarq SA y el 30 hizo lo propio con la pieza recursiva presentada por la comuna. Posteriormente, el 31 de octubre del mismo año, la Cámara denegó la concesión del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley incoado por la Municipalidad.

De acuerdo a la consulta efectuada, en la causa aún no se ha cerrado el período probatorio.

XVIII.6. De modo que, en este estado de cosas, no existe materia sobre la cual pronunciarse útilmente, puesto que la discusión respecto al proyecto “Solanas” es objeto de tratamiento en otro litigio en curso, donde se han dictado medidas tuitivas tendientes a proteger al ambiente en esa parcela (cfr. causa I. 74.643, “Asociación para la Protección del Medioambiente y Educación Ecológica 18 de Octubre”, resol. de 18-IX-2019 e I. 75.709, “Verón”, resol. 5-X-2020). Por lo demás, podría configurarse un escenario de pluralidad de decisiones respecto a un mismo caso, con dificultad de concreción de las mandas judiciales (cfr. causa I. 73.724, “Calles Añasgo”, resol. de 15-VII-2015).

XIX. A continuación, corresponde expedirse respecto del pedido de la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires para que se la autorice a participar en calidad de Amigo del Tribunal, conforme lo establecido en la ley 14.736.

XIX.1. En primer lugar, debe precisarse que la mencionada ley faculta a toda persona física o jurídica que no sea parte en un pleito a presentarse ante esta Corte en el referido carácter de Amigo del Tribunal, en todos aquellos procesos judiciales en que se ventilen cuestiones de trascendencia colectiva o interés general, siempre que reúna las condiciones establecidas en la norma (arts. 1 y 7). En este sentido, determina que la intervención deberá limitarse a expresar opinión fundada por escrito, basada en argumentos de carácter jurídico, técnico o científico, relativos al tema en debate (art. 2).

Prevé, también, que este Tribunal establecerá cuáles son las causas que, estando a su consideración y resolución, sean aptas para la intervención de Amigos del Tribunal; en dicho ámbito dictará una providencia que así lo disponga (art. 3), o admitirá o no la presentación de un tercero que no haya aguardado su dictado (art. 6), ordenando en caso de ser pertinente su incorporación al expediente (art. 9).

Por último, cabe recordar que mediante el Acuerdo 3977/20 esta Corte reglamentó la intervención del *amicus curiae*, de conformidad con lo normado en el art. 4 del precepto legal antes citado.

XIX.2. Bajo los parámetros antes reseñados, cabe concluir que la presentación efectuada por la Caja de Previsión Social no reúne los requisitos legales a los fines de ser considerada Amigo del Tribunal.

Ello, porque se advierte que en su exposición no intenta emitir una opinión como las que prevé la ley 14.736, sino que el planteo se caracteriza exclusivamente en ser una defensa directa de sus intereses patrimoniales, deslizando genéricamente que cuentan con reconocida trayectoria y *expertise* en asuntos “de urbanismo, economía regional y trabajo”, que entiende involucrados en la contienda.

Por eso, más allá de las manifestaciones vertidas y de la opinión que pueda tener la institución requirente sobre la constitucionalidad de las ordenanzas 3.063/21 y 3.138/21, lo cierto es que de su presentación no surge ningún tipo de cualificación que haga suponer que su intervención en el proceso pueda aportar elementos que permitan a este Tribunal esclarecer la cuestión debatida en el pleito, lo que impide cotejar de manera irrebatible la observancia de este recaudo en la especie.

Por consiguiente, no encontrándose satisfechas las condiciones que exige la norma aplicable al caso para ser admitida en la calidad pretendida, se impone su rechazo (arts. 1, 2, 6 y concs., ley 14.736).

XX. Finalmente, se debe abordar la solicitud de los señores Luis Vivas y Cristian Carlos Young para que se admita su intervención en calidad de terceros en la presente causa.

XX.1. Es pertinente recodar que la intervención de terceros en el ámbito de la acción originaria de inconstitucionalidad, que tiene regulado un trámite específico en el Código Procesal Civil y Comercial que no la contempla (arts. 683 a 688), ha sido admitida por este Tribunal, de manera excepcional, en supuestos en los cuales la posible afectación de la esfera de intereses de un tercero particularizado resultaba indudable, a la luz de los alcances de la norma cuestionada en cada caso (cfr. causas I. 72.447, "Procuradora General de la Suprema Corte", resol. de 20-XI-2014; I. 75.125, “Central de Trabajadores de la Argentina (CTA)”, resol. de 4-VII-2018; I. 76.258, “Intendente de la Municipalidad de General San Martín”, resol. de 27-XI-2019; I. 75.709, “Verón”, resol. de 5-X-2020; I. 75.471, “Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires”, resol. de 9-IV-2021; I. 77.173, “Safi”, resol. de 30-V-2023 e I. 78.847, “Foro de Amigos de Cariló”, resol. de 21-XII-2023).

A la vez, la regulación contenida en el ordenamiento ritual es bien precisa en punto a los recaudos que deben ser satisfechos para habilitar la intervención voluntaria en el proceso, exigiendo la acreditación sumaria de que la sentencia a dictarse puede afectar el interés propio de quien pretende asumirla o que se trate de un sujeto legitimado para demandar o ser parte en el juicio, de acuerdo a las disposiciones de derecho sustantivo reguladoras de la cuestión de fondo debatida en la causa (doctr. causas I. 72.269, "CEAMSE", resol. de 6-V-2015; I. 73.106, "Nápoli", resol. de 28-X-2015; I. 74.052, "Bergaglio", resol. de 18-V-2016 e I. 74.912, "Giannuzzi", resol. de 4-IX-2020; e.o.).

Tales premisas resultan particularmente relevantes a la hora de dilucidar el andamiaje de lo pretendido por los señores Vivas y Young.

En efecto, asiste razón a la Municipalidad de Villa Gesell cuando refiere que los argumentos introducidos por los pretensos terceros ya han sido oportunamente formulados por ante el juzgado de primera instancia en lo contencioso administrativo que se halla conociendo en la acción de recomposición ambiental promovida. Y es allí donde naturalmente deben articularse los planteos vinculados con un eventual incumplimiento de la orden cautelar decretada, pudiendo los peticionantes desplegar una amplia -y autónoma- actuación procesal a tal fin (arts. 6, 198 y concs., CPCC).

XX.2. A esto debe adunarse que, de acuerdo a lo decidido en el considerando XVIII de esta resolución, las actuaciones vinculadas con la aprobación del proyecto “Solanas” escapan de los confines de la presente contienda. Frente a esto, se tornan aún más difusas las genéricas alegaciones vertidas por los requirentes, en tanto fundan su petición, de un lado, en el carácter de concejal y, de otro, en la condición de abogado que “juró por la patria, nuestra Const. Nacional, nuestra Const. Pcial. defender los intereses comunes”.

Para más, aún si invocaren su calidad de vecinos del Partido de Villa Gesell con interés en la protección de las áreas que constituyen objeto de tutela en esta contienda, su intervención no sería -en principio- necesaria, dado que esa condición ha sido asumida y reconocida a Héctor Luis Baldo como representante adecuado del colectivo involucrado en este pleito, que comprende a todos los residentes de la zona. Esto no sólo dispensa a sus integrantes de tener que presentarse individualmente en la causa, sino también desaconseja que lo hagan, en tanto se desvirtúa la esencia misma de este tipo de acciones (CSJN Fallos: 337:1361; doctr. causas I. 72.669, "Picorelli", resol. de 5-VI-2019 e I. 77.173, "Safi", cit.).

XX.3. En consecuencia, atento el modo en que ha quedado delineada la controversia y toda vez que el interés invocado por los solicitantes puede encontrar adecuada respuesta en la instancia judicial abierta por uno de ellos, no cabe más que desestimar lo peticionado ante esta sede (arts. 90 y 92, CPCC).

Así lo votamos.

El señor Juez doctor Torres dijo:

I. Por las particularidades del caso, habré de adherir a la solución propuesta por mis colegas preopinantes.

II. No obstante, me permito señalar que, si bien es cierto que el decreto 624/24 no resulta *per se* violatorio de la medida cautelar dictada en autos, expone una conducta especulativa por parte del municipio, quien estaría avanzando en la sustanciación de trámites o procedimientos cuya futura legitimidad penderá de las resultas del presente juicio.

Así las cosas, encontrándose vigente -en lo medular-, el remedio preventivo otorgado el día 8 de noviembre de 2023, es menester recordar al municipio que se encuentra vedada la habilitación y ejecución de obras de construcción en la zona costera

estrictamente alcanzada por el art. 142 del Código de Aguas. En consecuencia, la demandada deberá abstenerse de llevar a cabo cualquier acto preparatorio que a la postre pueda verse frustrado por una eventual decisión que recaiga en sentido desfavorable a sus intereses y a las posibles expectativas de terceros potencialmente involucrados en el asunto (arts. 34 inc. 5, CPCC y 8 inc. 3 ap. “f”, Acuerdo de Escazú, aprobado por ley 25.766).

III. Respecto del complejo habitacional “Solanas”, es oportuno destacar que, pese a que el proyecto ha sido aprobado bajo la vigencia de la ordenanza 2.051/06 -que *prima facie* sería más protectoria que el régimen establecido en las normas aquí impugnadas-, por el tiempo transcurrido desde que se autorizó el proyecto impulsado por el Grupo Portland (esto es el 30 de noviembre de 2016), no resulta razonable inferir que las condiciones ambientales y urbanísticas evaluadas sean idénticas a las actuales.

La mera alegación de que el permiso se encuentra vigente en los términos en que fue concedido, sin ponderar los distintos cambios normativos o fácticos ocurridos, es insuficiente para desplazar apresuradamente cualquier consideración o reparo que pudiera hacerse en esta materia.

En este sentido, el Tribunal tuvo oportunidad de expedirse en casos en donde se ha puesto en juego la viabilidad de una construcción luego de transcurrido un extenso lapso desde su aprobación originaria, habiendo durante todo ese período evolucionado sensiblemente las normas y principios rectores para el desarrollo sostenible de la vida en la ciudad (doctr. causa A. 74.895, "Canestrari Hnos. SA”, sent. de 27-XII-2022, voto del doctor Soria -al cual suscribí-).

Así, se ha remarcado la creciente sinergia entre lo urbano y lo ecológico, fenómeno al cual se ha referido como la "...imbricación entre los instrumentos de cuño ambiental y las normas de vertiente territorial que encauzan la gestión urbanística, con lazos antiguos y recientes expresiones", destacando que como buena parte de la faena por la vigencia de la sustentabilidad ambiental se despliega en entornos urbanos, va de suyo que la temática del medio ambiente, lejos de ceñirse a la protección de la fauna en peligro, la atmósfera, los cursos de agua o los paisajes sensibles, se conjuga cada vez más en términos estrictamente urbanísticos; y, a la vez, por ello mismo, las regulaciones de las ciudades. Las políticas urbanas, en suma, se "ambientalizan" (doctr. causas B. 64.464, "Dougherty", sent. de 31-III-2004; A. 70.106, "Machado", sent. de 30-XI-2011 y A. 73.163, "Negrelli", sent. de 30-III-2016).

Estas apreciaciones, entonces, también han de guiar el análisis y decisión de cuestiones como las aquí planteadas.

IV. Dicho lo anterior, tal como ha quedado expuesto en el voto que me precede, en el curso de estas actuaciones se ha tomado conocimiento de la existencia de un proceso que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N°1 del Departamento Judicial de Dolores, promovido por un vecino para que se ordene la paralización de los trabajos de ejecución del complejo hotelero emplazado en la zona de

médanos de la localidad de Mar Azul y se deje sin efecto el trámite seguido en el expediente administrativo N°2.474/15.

Es precisamente la decisión cautelar adoptada en el marco de esa causa la que me convence de acompañar la solución propiciada, pues considero que se halla adecuadamente tutelado, en esta parcela, el bien que merece una especial protección.

IV.1. A esto debe adunarse que, hallándose denunciados eventuales daños al medio ambiente en puntos distantes de la capital provincial -sede de este cuerpo colegiado-, la tesitura propuesta es la que mejor se condice con los principios de proximidad e inmediatez que han de informar el ejercicio de la judicatura en esta clase de asuntos, puesto que la cercanía al lugar del conflicto redundará tanto en beneficio del acceso irrestricto a la jurisdicción como del posterior desarrollo dinámico y eficaz del propio proceso (conf. arts. 32 y concs., ley 25.675; 34 y sigs., ley 11.723; 8, Acuerdo de Escazú, ratif. por ley 27.566; doctr. causa I. 79.810, “Kober”, resol. de 14-X-2025).

Profundizando en lo expuesto, cabe mencionar que, en materia ambiental, la aptitud jurisdiccional de la magistratura se encuentra prioritariamente determinada, en principio, en función del territorio, ajustada al principio de inmediación y su proyección dimana del mandato constitucional dirigido a las autoridades de proveer a la protección y preservación del ambiente (art. 41 primer y segundo párrs., Const. nac. y 28, Const. prov.).

Así, salvo el supuesto de afectación de recursos naturales interjurisdiccionales, el órgano de la jurisdicción en donde se generó el conflicto ambiental es quien ordinariamente se halla habilitado a intervenir (conf. art. 7, ley 25.675) y a adoptar de oficio o a pedido de las partes las medidas idóneas que estime pertinentes en función del caso, por ser quien ejerce la competencia territorial inmediata sobre los bienes de incidencia colectiva comprometidos (doctr. arts. 7 y 32, ley 25.675; causas A. 77.603, "Establecimientos Agropecuarios Santa Susana SA", sent. de 18-IX-2023 y A. 77.604, "Griveo SA”, sent. de 29-XI-2023).

En particular, la proximidad deviene relevante a la hora de abordar el objeto de prueba -ya sea mediante inspecciones oculares, dictámenes periciales de expertos locales, informes técnicos de organismos municipales o provinciales u otros medios idóneos- y de controlar de manera eficaz y pronta el cumplimiento de los remedios preventivos -v.gr. paralización de trabajos de construcción, clausura, etc.- o de recomposición -restitución o saneamiento- que se dispongan.

IV.2. Por último, estimo prudente recalcar que el principio de tutela judicial efectiva en materia ambiental exige la adopción de respuestas concretas y positivas, guiadas por la premisa de evitar el daño -o de remediarlo si ya hubiere sido afectado-, desestimando manifestaciones estériles o simbólicas; todo ello, acorde al claro y expreso mandato constitucional que así lo impone (arts. 41, Const. nac.; 28, Const. prov.; arts. 4, 7, 32 y 35 de la Ley 25.675 y 8 del Acuerdo de Escazú -ratif. ley 27.566).

Sobre tales bases, entiendo que es el magistrado con competencia territorial en el lugar donde se estaría produciendo el daño provocado por la ejecución del emprendimiento “Solanas” el que, en la especie, se encuentra en mejores condiciones de velar por tal garantía (art. 15, Const. prov.).

V. Por las razones desarrolladas, doy mi voto en idéntico sentido.

Por ello, la Suprema Corte de Justicia

RESUELVE:

I. Desestimar la denuncia de incumplimiento de la medida cautelar efectuada por la parte actora en sus presentaciones de fecha 1º de marzo y 10 de noviembre de 2024 (arts. 34 inc. 5, 198 y 202, CPCC).

II. Hacer lugar parcialmente al pedido de levantamiento de la medida cautelar decretada, formulado por la Municipalidad de Villa Gesell en el punto 6 de su contestación de demanda, únicamente en lo que respecta a la obra del complejo habitacional “Solanas” –emplazado en la localidad de Mar Azul- y mantenerla en lo restante en los mismos términos (arts. 202 y 203, CPCC).

III. No hacer lugar al pedido de la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires de ser tenida como Amigo del Tribunal en este caso (arts. 1, 2, 7 y concs., ley 14.736).

IV. Rechazar la solicitud formulada por los señores Luis Vivas y Cristian Carlos Young el día 24 de junio de 2025 para intervenir en autos en calidad de terceros (conf. arts. 90 y sgtes., CPCC).

Regístrese y notifíquese de oficio y por medios electrónicos (conf. art. 1 acápite 3 "c", resol. Presidencia SCBA 10/20 y resol. SCBA 921/21).

%‰6Vè=è&8!K7Š

Suscripto y registrado por el actuario, en la ciudad de La Plata, en la fecha indicada en la constancia de su firma digital (Ac.SCBA 3971/20).

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

FIRMADO POR:

KOGAN Hilda
JUEZA

BUDIÑO Maria Florencia
JUEZ

SORIA Daniel Fernando
JUEZ

MARTIARENA Juan Jose
SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE

JUSTICIA

TORRES Sergio Gabriel
JUEZ

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^