

TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	Matias Sebastian Fortunatti - 20293942057@notificaciones.scba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 2 - SAN ISIDRO
Carátula:	CENTRO DE ESTUDIOS MUNICIPALES Y AMBIENTALES BONAERENSES COMPROMISO URBANO ASOCIACION CIVIL C/ MUNICIPALIDAD DE TIGRE S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS (ACCION SUMARISIMA (LEY N° 11.723)
Número de causa:	42394
Tipo de notificación:	RESOLUCION REGISTRABLE
Destinatarios:	20293942057@notificaciones.scba.gov.a
Fecha notificación:	14/11/2025
Alta o disponibilidad	13/11/2025 13:11:40
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	GRADIN Marcelo Mauro. MAGISTRADO SUPLENTE --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 13/11/2025 13:11:38
Firmado por:	GRADIN Marcelo Mauro. MAGISTRADO SUPLENTE --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 13/11/2025 13:11:36

CENTRO DE ESTUDIOS MUNICIPALES Y AMBIENTALES BONAERENSES COMPROMISO URBANO ASOCIACION CIVIL C/ MUNICIPALIDAD DE TIGRE S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS (ACCION SUMARISIMA (LEY N° 11.723)

Causa n°: 42394

San Isidro, en la fecha de su firma digital.-

AUTOS Y VISTOS: Estos autos caratulados: **"CENTRO DE ESTUDIOS MUNICIPALES Y AMBIENTALES BONAERENSES COMPROMISO URBANO ASOCIACION CIVIL C/ MUNICIPALIDAD DE TIGRE S/ MATERIA A CATEGORIZAR - OTROS JUICIOS (ACCION SUMARISIMA (LEY N° 11.723)" (causa n° 42394)**, en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo n° 2 del Departamento Judicial de San Isidro, a mi cargo por disposición del Superior (cfr. Ac. CCASM de fecha 7/10/2025), Secretaría única, de los que,

RESULTA:

1. Devueltas las presentes actuaciones, con fecha 23/10/2025, por parte de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo con sede en General San Martín, mediante providencia del 27/10/2025, se dispuso, en lo que aquí interesa, ordenar el libramiento de un oficio (cfr. arg art. 23 del CCA y 36 del CPCC) a la Municipalidad de Tigre para que, en el plazo de 3 días, brinde un informe circunstanciado (i) sobre la normativa impugnada -Decreto municipal n° 935/2025 (publicado en el B.O. N° 1033 - 30/07/2025)-, adjuntando, específicamente, el expediente administrativo en el marco del cual se dictara el referido acto administrativo y cualquier otra constancia que pueda resultar de interés para la causa, como así también (ii) en relación a las obras autorizadas o pendientes de autorización (indicando la normativa de base para el otorgamiento del permiso y/o de la tramitación del mismo) durante el año en curso relativas a la construcción de viviendas multifamiliares en altura menor a 27 mts. u 8 pisos habitables; manda que fue notificada a la comuna el 4/11/2025.

2. Con fecha 7/11/2025, se presentó la Dra. Patricia Sandra D' Angelis, en su carácter de letrada apoderada de la Municipalidad de Tigre -cfr. instrumento agregado el 11/11/2025- y cumplimentó el requerimiento cursado en autos.

En ese orden, acompañó un informe elaborado por la Secretaría de Gobierno de la comuna.

3. Mediante providencia del 11/11/2025, se tuvo por evacuado el requerimiento cursado y se dispuso el pase a resolver de las presentes.

CONSIDERANDO:

I. A los fines de resolver la incidencia en trámite, corresponde contextualizar la controversia de fondo planteada en autos y con ello, avanzar en el tratamiento de la medida cautelar requerida por la accionante.

Así las cosas, cabe señalar que, con fecha 30/9/2025, se presentó -en sede del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 16 departamental- el Sr. Oscar Ramón Zacca, acreditando su carácter de Presidente de la Asociación Civil "Centro de estudios municipales y ambientales bonaerenses Compromiso Urbano", con el patrocinio letrado del Dr. Matías Sebastián Fortunatti, con el objeto de interponer una acción de amparo ambiental (cfr. arts. 43 CN, 20 CPBA, 36 de la Ley n° 11.723 y 27 de la Ley 12.008 -sic-) contra la Municipalidad de Tigre, "a los fines de que se dicte la nulidad del Decreto Municipal N° 935/2025 (publicado en el B.O. N° 1033 - 30/07/2025) (.) en base a su ilegitimidad

notoria, su arbitrariedad manifiesta, la afectación de derechos fundamentales y la vulneración del bloque de constitucionalidad provincial y federal por su inconstitucionalidad e inconveniencia, en particular la afectación del derecho de los vecinos y/o ciudadanos a ser informados, consultados y a opinar en procedimientos administrativos que se relacionen con la preservación y protección del ambiente ." -sic-.

Así las cosas, luego de fundamentar en torno a la legitimación para promover el presente proceso respecto de su representada, previa transcripción de la norma cuestionada, explicó que el mencionado decreto fue dictado en forma inconsulta de cara a la comunidad de los vecinos de Tigre, lesionando el derecho de participación ciudadana en materia del ambiente (cfr. Leyes n° 25675, n° 11723, n° 25831 y el "Acuerdo de Escazú").

Agregó que del trámite del expediente administrativo que diera origen al dictado del decreto municipal, se evidenciaba la falta de realización de una audiencia pública o instancia de participación ciudadana al igual que la realización de estudios de factibilidad ambiental, de servicios públicos y de movilidad urbana que sirvan de motivación para abonar la prohibición de otorgamientos de viabilidad urbanística y permisos de obra a todo proyecto que supere la altura máxima de ocho pisos habitables, equivalente a veintisiete metros y, a su vez y según expuso, que permita -por omisión- la viabilidad urbanística y permisos de obra a todo proyecto que no supere la altura máxima de ocho pisos habitables, equivalente a veintisiete metros.

En ese orden, expuso que no se evidenciaba un basamento -por falta de realización de estudios e informes- que establecieran el porque las construcciones de hasta veintisiete metros u ocho pisos no generan impactos irreversibles en la estructura urbana y territorial, colaboran con el desarrollo ordenado, equilibrado y sostenible con criterios de sostenibilidad, identidad local y calidad de vida ni comprometen el desarrollo urbano futuro, preservando el interés público y el ordenamiento territorial, contrariamente a lo señalado en relación a las edificaciones superiores a esa cota -que resulta ser materia específica del decreto cuestionado-.

Adicionó que la participación ciudadana en materia ambiental no resulta ser una mera formalidad burocrática sino un principio estructural del derecho ambiental moderno y que, en el caso, no se había cumplido.

Bajo ese marco fáctico, solicitó el dictado de una medida cautelar innovativa consistente en el dictado de una orden que prohíba a la comuna el otorgamiento de nuevos permisos para obras de edificaciones multifamiliares en altura de menos de veintisiete metros u ocho pisos habitables, a los fines de lograr la protección urgente del derecho a un ambiente sano y el derecho de todo habitante a gozar de un ambiente sano y equilibrado, consagrado a nivel constitucional y convencional.

En ese orden, fundamentó en punto a la existencia de "verosimilitud en el derecho", indicando que, según surgía de la documental acompañada, se registraba la construcción, en el partido de Tigre, de edificaciones en altura sin los correspondientes estudios ambientales; ello, en contravención con los derechos amparados bajo las Leyes n° 25.675, n° 11.723 y "Acuerdo de Escazú".

A su turno, respecto del "peligro en la demora", explicó que la misma se patentiza por cuanto ". el avance de obras de construcción pueda generar la posibilidad de que se consume un daño ambiental irreversible e irreparable, desnaturalizando de manera definitiva los derechos medioambientales de la comunidad de muy difícil recomposición ulterior." -sic-.

En relación al recaudo de "no afectación del interés público", puntualizó que el mismo se encuentra conculcado en la actualidad, en tanto los permisos de obra otorgados por la comuna con basamento en el decreto cuestionado resultan lesivos para la comunidad de vecinos del partido ya que violan la normativa ambiental que citó (cfr. Leyes n° 25.675 y n° 11723).

Finalmente, ofreció, como contracautela, la caución juratoria, fundamentando dicho pedido en el carácter de asociación civil sin fines de lucro de su representada.

Sin perjuicio de todo lo anterior, en el petitorio de la demanda presentada, solicitó que: ". se haga lugar a la medida cautelar solicitada, ordenando a las autoridades de la Municipalidad de Tigre la suspensión inmediata de las viabilidades urbanísticas y/o permisos de obra también para edificaciones multifamiliares en altura de menos de 27 metros de altura u 8 pisos habitables comprendidos en el Decreto Municipal N° 935/2025, manteniéndose la medida hasta tanto se dicte sentencia en las presentes actuaciones" -sic-.

Cabe destacar que en el interin que se encontraba en plazo de contestación el informe requerido por conducto de la providencia de fecha 27/10/2025, se presentó nuevamente el representante de la asociación accionante y reiteró que el objeto del proceso se encaminaba a la obtención de la declaración judicial de nulidad del Decreto n° 935/2025 (publicado en el B.O. N° 1033 - 30/07/2025) y que, en ese marco, el pedimento cautelar formulado se referida al dictado de una orden que disponga la prohibición de otorgamiento de nuevos permisos para obras de edificaciones multifamiliares en altura de menos de 27 metros u 8 pisos habitables; ello ". a los fines de lograr la protección urgente del derecho a un ambiente sano y el derecho de todo habitante a gozar de un ambiente sano y equilibrado, consagrado en nuestra Constitución Nacional" -sic-.

Específicamente aclaró que ".nada solicitamos respecto de los permisos ya otorgados o las obras ya iniciadas. Es que debe quedar bien claro que el objetivo de esta acción no es provocar ningún daño, ni menoscabo, sino más bien todo lo contrario, hacer cesar el daño existente y evitar daños mayores e

irreparables futuros" -sic-.

En ese punto, explicó, concretamente, que la solicitud se encaminaba a que no se aprueban obras nuevas hasta tanto se realicen los estudios de impacto y las audiencias públicas correspondientes; fundamentando, en relación al peligro en la demora en el dictado de la medida pedida, que desde el inicio de la causa hasta la fecha, se han aprobado nuevos desarrollos de edificaciones multifamiliares en altura en el distrito sin un mínimo estudio de urbanismo o impacto ambiental y mucho menos audiencias públicas, apontocando dicho argumento en la resolución dictada por esta dependencia en la causa "Clariá" en tanto allí se dispuso la inmediata suspensión de toda obra, movimiento de suelo, tala, poda o cualquier otra actividad constructiva o de alteración del terreno en cuestión en tanto el emprendimiento carecía de Declaración de Impacto Ambiental. A su turno, la comuna, por conducto de su presentación de fecha 7/11/2025, acompañó el expediente administrativo n° 4112-0043367/2025 formado a raíz del requerimiento cursado en el marco de las presentes actuaciones y en virtud del cual la Secretaría de Gobierno adjuntó: (a) un informe producido por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano; (b) copia certificada del expediente n° 4112-33814/2025 y (c) copia del remito n° 1241678 mediante el cual se elevó al Honorable Concejo Deliberante el expediente n° 4112-33814/2025 "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos".

Así las cosas, del mentado informe producido con fecha 6/11/2025 por parte de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Tigre, surge que el Decreto municipal n° 935/2025 (publicado en el B.O. n° 1033 del 30/7/2025), fue dictado con fundamento en la L.O.M. y en la normativa urbanística vigente, en el marco de los estudios integrales de ordenamiento territorial, conectividad y movilidad urbana, que incluyen el análisis de planos límite y perfiles urbanos del Partido, con el objeto de asegurar un desarrollo equilibrado, sostenible y consistente con las previsiones del Plan Urbano Territorial en elaboración.

Allí se expuso que la finalidad del mentado acto administrativo era precautoria y de planificación para evitar, durante el proceso de revisión, nuevas autorizaciones que pudieran generar impactos irreversibles en la estructura urbana y territorial, comprometiendo la eficacia de las medidas resultantes del mentado plan a desarrollarse.

Seguidamente, analizó los 7 artículos de la norma, para continuar indicando que el Decreto se dictó en el marco del expediente administrativo n° 4112-33814/25, iniciado por la Dirección Coordinadora de Planeamiento Sostenible y Análisis Urbanístico, cuyo objeto es poner a consideración del Honorable Concejo Deliberante el "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos".

Concatenado con lo anterior, explicó sobre las ideas directrices que hacen a la motivación de la norma. Así las cosas, señaló que, para el dictado de la misma, se tuvo en cuenta que: (a) en las últimas décadas se verificaron incrementos en la construcción en altura en áreas centrales y residenciales, y presentaciones recientes que reflejaban la continuidad de dicha tendencia; (b) la necesidad de actualizar y unificar parámetros urbanísticos (en particular, alturas máximas y perfiles urbanos), incluyendo áreas sin plano límite y la redefinición de los existentes, a fin de lograr un ordenamiento morfológico integral; (c) la necesidad de convocar mesas consultivas y espacios de participación con la comunidad, lo que demanda tiempos de estudio y coordinación técnica adecuados para una elaboración seria, plural y transparente de la nueva normativa y (d) el criterio precautorio de suspender temporalmente las autorizaciones para más de 8 pisos / 27 metros mientras se tramita la normativa, a fin de preservar el interés público, el equilibrio urbano-ambiental y la coherencia con el futuro Plan Urbano Territorial.

En otro orden de ideas y dando respuesta a los requerimientos formulados por esta sede (ver oficio notificado el 4/11/2025, cfr. Ac. SCB 4013/21), se anexaron sendas planillas conteniendo los datos relativos a las actuaciones administrativas tramitadas durante el año 2025 correspondientes a emprendimientos de vivienda multifamiliar en altura inferior a 27 metros u ocho 8 pisos habitables, diferenciando entre los tramites relativos a permisos de obras (planilla anexa 1, cfr. págs. 10/11) y los referidos a consultas de viabilidad urbanística (planilla anexa 2, cfr. págs. 11/13), señalando que éstos no cuentan aún con acto administrativo de aprobación ni implican la autorización de ejecución de obra.

Por su parte, se dejó aclarado que la aprobación de los proyectos edilicios en el ámbito del Partido de Tigre se realiza conforme a la normativa urbanística, ambiental, técnica y legal vigente, integrada -entre otras- por las siguientes reglamentaciones: (a) de orden municipal: Ordenanza Municipal n° 1894/96 y sus Ordenanzas complementarias n° 1996/97, n° 2501/03, n° 3564/17 y n° 3776/21; Decreto n° 1127/22; Ordenanza n° 2892/08 (que convalida el Decreto n° 165/08); Ordenanza n° 3467/14 - Programa de Renovación Urbana - y Decreto n° 1114/18; Ordenanza n° 3709/19; Decreto n° 1009/05; Ordenanza n° 3878/21; Decreto n° 170/14; Ordenanza n° 139/23 (Registro de Obras Antirreglamentarias); Decreto n° 534/01; Decreto n° 678/05; Decreto n° 1218/22; Decreto n° 1153/10 (Listado de casas de interés municipal); Ordenanza n° 227/79 (Zona de preservación histórica y protección de edificaciones con más de 50 años); Decreto n° 2330/04 (Planillas generales de uso); Ordenanza n° 3343/13 ? su modificatoria N° 693/19 (Plan de Desarrollo Municipal); Decreto n° 1860/19 (Equivalencias industriales) y (b) de orden provincial y nacional: Decreto-Ley n° 8912/77; Ley n° 11.723 (Evaluación de Impacto Ambiental); Ley n° 14.792; Decreto n° 128/20 (referido al estudio hidráulico de predios); Resolución ADA n° 1033/17; Ley n° 6312 (Restricción sobre vías provinciales); Ley n° 6254

(Prohibición de subdivisiones en cotas menores a 3,75 IGN); Resoluciones Normativas ARBA n° 62/15 y n° 68/20; Leyes n° 962 (CABA) y n° 24.314 (Provincia de Buenos Aires) sobre Accesibilidad; Ley n° 6.100 (Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, utilizada como referencia técnica supletoria); Ley n° 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) y Decretos n° 27/98 y n° 9404/86 (Reglamentación de barrios cerrados).

Por su parte en las págs. 14/40 se anexó copia certificada, como se dijo, del expediente administrativo n° 2025-4112-0033814 iniciado el 15/4/2025 como "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos".

De la compulsas del mismo, surge que a fs. 3/8 (págs. 17/23), se agregó una presentación de fecha 20/5/2025 -efectuado en el marco del expediente administrativo n° 28896/24 y cuyo desglose se ordenara, a fs. 2, para la formación de las actuaciones primeramente indicadas- incoada por el Presidente de la "Junta Vecinal" en virtud del rechazo de las propuestas oportunamente presentadas en dicho expediente en relación a la construcción del "edificio BAIOS y consecuentes edificaciones sobre la Av. Boulogne Sur Mer en General Pacheco desde la Av. Hipólito Irigoyen hasta el límite demarcado por las vías del tren de talar y su referencia más conocida como "puente negro" del tren" -sic-.

En ese orden y tal como surge de la referida presentación, la mentada Junta Vecinal oportunamente habría manifestado su desacuerdo con el otorgamiento de "viabilidad urbanística" para la construcción de un edificio de 6 pisos con 80 departamentos.

Concretamente y en virtud de todos los fundamentos técnicos, ambientales, sociales (entre otros) allí brindados, señalaron que toda construcción sobre la Avda. Boulogne Sur Mer "debe tener 'una altura máxima (con premios incluidos) de 12 m.'" -sic-, señalando, entre otras cuestiones, que: "es un verdadero dislate urbanístico que donde se permite construir viviendas unifamiliares con una altura máxima de 9.00 m. se vayan a construir edificios que violen esa normativa." -sic-.

Luego, en las fs. 35/37 luce agregado un informe producido por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Tigre con fecha 20/6/2025 en el que da cuenta sobre la necesidad de actualizar y unificar los parámetros urbanísticos de ocupación en todo el Partido de Tigre, en particular la delimitación de alturas máximas y perfiles urbanos en aquellas áreas que no cuentan con planos límite establecidos, así como la redefinición de los existentes a fin de consolidar una integralidad en el ordenamiento morfológico del territorio.

Para así considerar, tuvo en cuenta, como fundamentos fácticos, que: (a) en el transcurso de las últimas décadas. se verificó en las áreas centrales y residenciales, la construcción simultánea de numerosas edificaciones en altura -cfr. recientes presentaciones que reflejan la continuidad del auge constructivo de este tipo de emprendimientos urbanísticos en dichas áreas-; (b) la Ordenanza municipal n° 1894/96 (aprobatoria del Código de Zonificación del Municipio de Tigre) cuenta con casi treinta años de vigencia y sólo ha sufrido modificaciones aisladas y sin relación entre sí; (c) resulta imprescindible orientar el crecimiento del partido hacia un modelo ambientalmente sustentable y socialmente equilibrado que concilie la modernización con la preservación de la identidad de cada localidad; (d) en los últimos años, los vecinos de la comuna han expresado su descontento en relación a los perfiles urbanos y alturas máximas permitidas en diversos sectores del ejido del partido y (e) las recientes solicitudes de otorgamiento de viabilidad urbanística para proyectos de inversión con alturas, en promedio, a partir de los 27 mts. (ocho pisos habitables) en adelante, evidencian la continuidad del crecimiento constructivo en diversas áreas del Partido de Tigre.

Por su parte, se indicó que, considerando la escala del "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos", se prevé el transcurso de un tiempo considerable en los plazos de formulación y revisión del mentado proyecto, en tanto el mismo necesita ser estudiado y coordinado entre los equipos técnicos del Departamento Ejecutivo como así también, escuchada la ciudadanía a fin de incorporar aportes de los distintos actores locales.

En virtud de todo ello, entonces, la referida repartición municipal, opinó que debería establecerse la suspensión transitoria al otorgamiento de viabilidades urbanísticas y permisos de obra para aquellos emprendimientos urbanísticos de más de 8 pisos habitables -equivalente a 27 metros-, a los efectos de garantizar la adecuada aplicación de la normativa aún en estudio.

Finamente, a fs. 38/40 luce anexado el Decreto n° 935 dictado por el Sr. Intendente de la Municipalidad de Tigre con fecha 25/6/2025, por conducto del cual, en lo que aquí interesa,: (a) se dispuso la suspensión transitoria del otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra a todo proyecto que supere la altura máxima de 8 pisos habitables, equivalente a 27 mts. a partir de su publicación en el Boletín Oficial Municipal (cfr. art. 1); (b) se exceptuó de la mentada suspensión a todos proyectos que cuenten con viabilidad urbanística con fecha anterior a la indicada en el art. 1 (cfr. art. 2); (c) se estableció que la suspensión dispuesta en el art. 1 es por el plazo de 90 días prorrogable hasta tanto el H.C.D. se expida acerca de la normativa relativa a perfiles urbanos y alturas remitida para su consideración y tratamiento por el Departamento Ejecutivo (cfr. art. 3); (d) se instruyó a las áreas competentes a diseñar e implementar un mecanismo de participación ciudadana en el marco del proceso de elaboración del Plan Urbano Territorial (cfr. art. 4) y (e) se instruyó a la Subsecretaría de Planeamiento Urbano a adoptar las medidas necesarias para el control de lo dispuesto en el art. 1.

Para decidir del modo hecho, se tuvo en cuenta, en prieta síntesis: (a) la L.O.M., sus modificatorias y la normativa urbanística vigente; (b) el desarrollo, por parte de la comuna, de estudios integrales en materia de ordenamiento territorial, conectividad y movilidad urbana, incluyendo el análisis de los planos límites y perfiles urbanos a fin de orientar un desarrollo ordenado, equilibrado y sostenible; (c) la necesidad de evitar la generación de impactos irreversibles en la estructura urbana y territorial, comprometiendo la eficacia de las medidas que resulten del mencionado Plan Urbano Territorial; (d) la propuesta por parte del Departamento Ejecutivo, al H.C.D. de modificar la actual normativa, con el objetivo de armonizar el crecimiento urbano con criterios de sostenibilidad, identidad local y calidad de vida y (e) la facultad del Intendente para dictar medidas precautorias a fin de preservar el interés público y el ordenamiento territorial.

II. Puntualizado todo lo anterior y respecto de la medida cautelar solicitada, cabe apuntar que la Ley 12.008, en su art. 22, exige para la procedencia de ésta, que se encuentren reunidos los siguientes requisitos: la existencia de un derecho verosímil en relación al objeto del proceso, la posibilidad de sufrir un perjuicio inminente o la alteración o el agravamiento de una determinada situación de hecho o de derecho y la no afectación grave del interés público. En su art. 23 inc. 1° dispone que " podrán solicitarse en modo anticipado, simultáneo o posterior a la promoción de la demanda."

Dicho ello, sin prescindir de la necesaria verificación, aún en mínimo grado, de todos de los recaudos específicos de las medidas cautelares (cfr. art. 22 CCA), en casos como el que nos ocupa, cabe predicar que la verosimilitud del derecho invocado y la posibilidad de sufrir un perjuicio inminente - o la alteración o el agravamiento de una determinada situación de hecho o de derecho- pueden aparecer de tal modo entrelazados y que, a mayor verosimilitud del derecho, cabe no ser tan exigente en la apreciación del peligro del daño y viceversa cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable, el del fumus de bonis iuris puede atemperarse (cfr. CC0201 LP, causa n° 113284, sent. del 23/9/10, entre muchas otras).

En el marco del proceso precautorio no sólo debe sopesarse la concurrencia de los requisitos de verosimilitud del derecho y del peligro en la demora, sino que además es dable efectuar un prudente balance de los mismos, de forma tal de ponderar la configuración de cada uno aminorando en su caso, el rigor en la nitidez de la presencia de cualquiera de ellos cuando la del otro luce incontrovertible. A partir de la aplicación del artículo 22 del Código Contencioso Administrativo, en materia de medidas cautelares, corresponde verificar la concurrencia de los extremos previstos en los apartados "a" y "b" del inciso 1, como así también de la exigencia contenida en el apartado "c" -ausencia de grave afectación del interés público-, pues ellos informan y delimitan el contenido valorativo que debe seguir el Juez para otorgar la tutela precautoria; con lo cual, el mentado balance -de efectuarse- ha de operar en términos de exigir una mayor o menor presencia de los presupuestos legalmente establecidos, sin llegar a justificar la total prescindencia de cada cual (cfr. SCBA, causa n° B 64769, res. del 8/11/06, Juez SORIA (OP), y en sentido similar SCBA, causas n° I 1949, res. del. 6/9/06 Juez RONCORONI (MA), y n° I 1947, res. del 5/10/05, entre otras).

Por otra parte, cabe precisar que el recaudo de peligro en la demora, definido como el peligro que, mientras el órgano jurisdiccional realiza su tarea, la situación de hecho se altere de un modo tal que, a la postre, resulte ineficaz o tardío su mandato, expuesto a llegar cuando el daño sea irremediable, debe ser juzgado de acuerdo a un juicio objetivo o derivar de hechos que puedan ser apreciados incluso por terceros (cfr. SCBA, causa n° I 73232, res. del 8/10/14 Juez SORIA (MA), CC0002 LM, causa n° 156, res. del 2/4/02, CC0101 MP, causa n° 124299, res. del 30/3/04, CC0101 MP, causa n° 123930, res. del 7/8/03; CC0101 MP, causa n° 122932, res. del 3/12/02; CC0102 MP, causa n° 109668, res. del 1/6/99; CC0102 MP, causa n° 104839, res. del 3/2/98, entre muchos otros).

En tal sentido, es necesario una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que lleguen a producir los hechos que se pretenden evitar pueden restar eficacia al reconocimiento del derecho en juego, operado por una posterior sentencia (CSJN, Fallos 319:1277).

Específicamente, debe recordarse, en adición a los lineamientos esbozados anteriormente, que en casos como el que nos ocupa, la ponderación del peligro en la demora debe efectuarse a la luz de los principios preventivo y precautorio, propios de la materia ambiental, ínsitos en la cláusula del art. 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y consagrados expresamente en el art. 4 de la Ley n° 25.675 (arg. SCBA causa n° I 68174, res. del 18/4/07) y es que: "en este terreno, 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" (cfr. SCBA, causa n° I 72760, res. del 28/10/15).

En tal sentido, el principio precautorio genera una obligación de previsión extendida y anticipatoria, se trata de un principio proactivo en la adopción de las decisiones. Es que la naturaleza de la cuestión que aquí nos involucra requiere una participación activa del juez, que debe traducirse en un obrar preventivo acorde con la naturaleza de los derechos afectados y a la medida de sus requerimientos (cfr. Cafferatta, Néstor Tratado Jurisprudencial y Doctrinario de Derecho Ambiental, La Ley, Buenos Aires, 2012, Tomo I, p. 267).

A su vez, la aplicación del principio precautorio, establece que cuando haya peligro de daño grave o irreversible, no se exige certeza científica, sino que debe actuarse rápidamente en la adopción de medidas eficaces, para impedir la degradación del medio ambiente.-

Por su parte, no debe perderse de vista que la tutela cautelar integra la garantía de la tutela judicial efectiva -cfr. arts. 15 CPBA, 25 CADH y 75 inc. 22 CN- y que, en el caso en tratamiento, se avizora la posibilidad de sufrir un perjuicio inminente o la alteración o el agravamiento de una determinada situación de hecho o de derecho -cfr. art. 22 b) CCA-.

Es que la naturaleza y la característica del bien jurídico tutelado -cfr. arts. 33 y 41 CN y 28 y 36 CPBA y ccdtes.- permiten *prima facie* suponer que la tutela requerida revestiría carácter urgente. En este sentido, no puede dejar de hacerse referencia al bien jurídico en juego y sobre el cual versa la cautelar peticionada, a saber: el medio ambiente y la garantía establecida en la propia Constitución Nacional (art. 41) que establece que "todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho."; el cual, además, encuentra su correlato, tal como ya se puntualizara, en el art. 28 de la Carta Magna local.

La protección del derecho constitucional aquí en juego lleva a examinar con amplitud de criterio los presupuestos requeridos para el dictado de las medidas cautelares, en tanto corresponde asegurar una protección provisional rápida y eficaz tendiente a satisfacer necesidades impostergables y evitar proyecciones dañosas debido al transcurrir del tiempo que insuma el proceso principal seguido en esta sede.

Asimismo, no debe perderse de vista que: "la normativa ambiental aplicable debe interpretarse en consonancia con las reglas y fines que, con sentido eminentemente protector, instituye el régimen constitucional al consagrar derechos, atribuciones y deberes fundamentales, en la cláusula del artículo 41 de la Constitución Nacional, como en su similar contenida en el artículo 28 del texto de la Provincia de Buenos Aires. Tales enunciados normativos determinan que todos los habitantes tienen derecho a gozar de un medio ambiente sano y equilibrado, recayendo, primordialmente sobre los poderes públicos -incluyendo obviamente el municipal- el deber de conservarlo y protegerlo" (cfr. SCBA causa n° B 65640, res. del 18/2/09, entre otras).

Finalmente, es doctrina de la CSJN que las medidas cautelares constituyen medios idóneos para hacer efectivos los propósitos y fines perseguidos por el art. 41 de la Constitución Nacional y que a la luz de los principios de prevención y precaución (contenidos en la Ley General de Ambiente) es que deben entenderse las facultades que el art. 32 de la norma referida otorga a la autoridad judicial interviniente con el objeto de disponer todas las medidas necesarias para ordenar, conducir o probar los hechos dañosos en el proceso, a fin de proteger efectivamente el interés general. En igual sentido debe interpretarse el último párrafo de ese artículo en cuanto dispone que, en cualquier estado del proceso, aun con carácter de medida precautoria, podrán solicitarse medidas de urgencia, que el juez también podrá disponer sin petición de parte, aun sin audiencia de la parte contraria, prestándose debida caución por los daños y perjuicios que pudieran producirse (CSJN, Fallos: 339:142 y sus citas y Fallos 343:519).

No obstante, la vigencia de los principios preventivo y precautorio que campean en la materia ambiental (cfr. arg. art. 41 de la Constitución Nacional; art. 28 de la Constitución provincial), no conduce sino a propiciar una aplicación prudente y racional de los instrumentos vigentes, que no desnaturalice por completo los estándares generales que rigen en materia probatoria. Ello, pues la aplicación del principio precautorio dicta que cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no debe utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente (cfr. arg. art. 4° y ccdd. de la Ley n° 25.675; art. 28 de la Const. provincial; art. 10 y ccdd. de la Ley n° 11.723). Tal postulado -cabe reiterar-, debe ser apreciado en su justa medida, pues si bien no se soslaya que las causas y las fuentes de problemas ambientales deben atenderse en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir más que de recomponer los posibles efectos negativos sobre el entorno instrumentos de prueba verosímiles debe existir una sospecha fundada apuntalada en instrumentos de prueba verosímiles, acordes con la magnitud del mandato solicitado (cfr. doct. CCAMDP, causa n° 12150, res. de 16/03/23). A su vez, la loable tutela tenida en miras por la normativa en esta materia no corresponde que sea interpretada como una irrestricta habilitación a su aplicación mecánica frente a cualquier denuncia o planteo cautelar, en tanto de lo contrario podría darse lugar a eventuales situaciones de ejercicio abusivo del derecho.

Es que, si bien es cierto que la Constitución, las leyes y los precedentes jurisprudenciales protegen el ambiente, esa tutela -más cuando es pedida de modo cautelar- no es abstracta, ni de puro derecho, ni meramente interpretativa, sino que se hace efectiva frente a una situación de apariencia de buen derecho y de peligro concreto que a los fines cautelares deben ser demostrados -aunque sea mínimamente- por el reclamante (cfr. arg. CCASM, causa n° 4146, res. del 22/04/14).

III. Teniendo en cuenta todo lo que se ha venido exponiendo, no puede perderse de vista que, a los efectos de dar tratamiento a la tutela precautoria pedida, sobre todo en punto a los argumentos brindados por la requirente para fundamentar sobre su admisión, en materia ambiental "...el juez debe

tener una participación activa con miras a la prevención del daño ambiental..." (ver, SCBA, en causa "Almada c. Copetro S.A.", sent. del 19/5/98 - voto Dr. Hitters-) y en ese marco, para la real vigencia de las acciones colectivas ejerce poderes inherentes que respaldan su actuación "en la armoniosa aplicación de todo el ordenamiento y que, con responsabilidad social, le impele a ejercer activamente" sin que ello implique quiebre del "principio de congruencia" (cfr. Cafferatta Néstor A. "Daño Ambiental", en Responsabilidad Civil, Tomo V, Director Félix A. Trigo Represas, Ed. La Ley, pág. 1557/1559; Fernández Madero Jaime "La Contaminación en la Actividad Fabril"; ob. cit. pág. 1606/1607).

En tal sentido, es necesario "una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que lleguen a producir los hechos que se pretenden evitar pueden restar eficacia al reconocimiento del derecho en juego, operado por para posterior sentencia" (CSJN, Fallos 319:1277) ya que, de conformidad con lo antes expuesto, el art. 22 de la Ley 12.008, exige, para la procedencia de las medidas cautelares, amén de los recaudos genéricos para su concesión, que la misma no afecte de modo grave el interés público (cfr. inc. 1° c).

En los casos como el de autos, la tutela del ambiente faculta al juez, en ciertos supuestos, a encontrar y decretar una medida distinta a la solicitada o limitarla, teniendo en cuenta como estándares, la necesidad de evitar perjuicios o gravámenes innecesarios, así como la importancia del interés que se pretende proteger, desde que tal medida tiene que asegurar adecuadamente el eventual derecho peticionado.

Es decir, el juez elige la medida que estima más conveniente, optando por una de las normas o haciendo uso del poder genérico (art. 232 del CPCC) y fija la extensión de la medida, o sea, su alcance y su intensidad en el tiempo y en el espacio (cfr. Masciotra, Mario, "Medida anticautelar y potestad judicial de determinar oficiosamente medidas cautelares", publicado en SAIJ n° DACF210193, 2/11/2021 y sus citas, cuyo destacado me pertenece).

Así las cosas, en los casos como el de marras, campea la aplicación del principio de proporcionalidad de las medidas ya que éstas ".han de adaptarse a la naturaleza del derecho en juego y a la mejor manera de preservar el objetivo de cumplimiento del fallo eventual, sin excesos que causen perjuicio innecesario a quien deba soportarlas. Este principio aparece reflejado en el CPCCN ya que para decretarlas debe tenerse en cuenta la naturaleza de la pretensión principal (art. 195); de tal manera y de esa correlación, ha de resultar si la medida pretendida es adecuada para la finalidad de asegurar la efectividad de la sentencia que se pretende obtener" (cfr. Masciotra, Mario, "Medida anticautelar y potestad judicial de determinar oficiosamente medidas cautelares", ob. cit. *supra* y sus citas).

A su turno, no cabe prescindir de la idea de que "la cognición del debate cautelar debe finiquitarse cuando para acceder a una medida debe abrirse la opinión sobre el fondo de la cuestión debatida" (cfr. CCASM en causa n° 2745 del 16/8/11, n° 2629 del 11/7/11, entre otras), razón por la cual y sin perjuicio de los principios en juego, el análisis debe ser aún más estricto en estos supuestos.

IV. A tenor de lo que se ha venido expresando y teniendo en cuenta las constancias que se encuentran agregadas en la causa en este estadio liminar (ver, en este sentido, las acompañadas por la parte actora con la demanda del 30/9/2025 -como así también las aclaraciones brindadas, al respecto, con la presentación del 5/11/2025- y sobre todo, lo informado por la comuna el 7/11/2025), adelanto que, sin perjuicio del pedido cautelar expreso formulado por la accionante, dispondré una medida precautoria, en los términos y con los alcances que se puntualizan ut infra.

IV. a) Así las cosas, advierto que, con los elementos colectados, ha quedado *prima facie* acreditado -reitero, con las limitaciones propias de esta etapa prematura del proceso- que el propio Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Tigre se ha hecho cargo, con el dictado del Decreto n° 935 de fecha 25/6/2025 -impugnado por la Asociación Civil accionante- que: (a) en el transcurso de las últimas décadas. se verificó en las áreas centrales y residenciales, la construcción simultánea de numerosas edificaciones en altura, en virtud del crecimiento urbano experimentado en el Partido; (b) la Ordenanza municipal n° 1894/96 (aprobatoria del Código de Zonificación del Municipio de Tigre), en virtud de ello, merece una modificación integral orientada hacia la consolidación de un modelo ambientalmente sustentable y socialmente equilibrado que concilie la modernización con la preservación de la identidad de cada localidad; (c) en los últimos años, los vecinos de la comuna han expresado su descontento en relación a los perfiles urbanos y alturas máximas permitidas en diversos sectores del ejido del partido y, por consiguiente, con las obras aprobadas bajo dichos parámetros; (d) el desarrollo, por parte de la comuna, de estudios integrales en materia de ordenamiento territorial, conectividad y movilidad urbana, incluyendo el análisis de los planos límites y perfiles urbanos a fin de orientar un desarrollo ordenado, equilibrado y sostenible y (e) la necesidad de evitar la generación de impactos irreversibles en la estructura urbana y territorial, comprometiendo la eficacia de las medidas que resulten del mencionado Plan Urbano Territorial.

Todo lo anterior implicó, inclusive, una propuesta al H.C.D., por parte del Ejecutivo comunal, de modificar la actual normativa, con el objeto de armonizar el crecimiento urbano con criterios de sostenibilidad, identidad local y calidad de vida (ver, en este sentido, el remito de ingreso de un proyecto de legislación en ese sentido, recibido por el cuerpo deliberativo el 5/11/2025).

Con ello, entonces, tengo por acreditada la existencia de la verosimilitud en el derecho invocada por la Asociación Civil accionante en tanto la propia normativa cuestionada -y los antecedentes obrantes en el expediente administrativo n° 4112-33814/2025 en el marco del cual tramitara el mentado acto administrativo- dan cuenta del impacto negativo, para el ambiente y para la sociedad tigrense, la continuidad del crecimiento constructivo -es decir, el otorgamiento de viabilidades o permisos de construcción- en los términos de la normativa de zonificación actual; viéndose ello cristalizado en la propia suspensión transitoria, dispuesta por el Sr. Intendente municipal, del otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra a todo proyecto que supere la altura máxima de 8 pisos habitables, equivalente a 27 mts. a partir de su publicación en el Boletín Oficial (cfr. art. 1 del Dto. n° 935/25).

Ahora bien, en relación a lo que aquí se viene analizando, entiendo que, si bien la comuna, por conducto del Dictamen producido con fecha 20/6/2025 por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano -antecedente del acto administrativo-, fundamentó la medida de suspensión transitoria de otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra a todo proyecto que supere la altura máxima de 8 pisos habitables, equivalente a 27 mts., a partir de la publicación del Decreto en el Boletín Oficial Municipal (cfr. art. 1), entre otras cuestiones, en: "que recientes solicitudes recibidas de otorgamiento de viabilidades urbanísticas para proyectos de inversión con alturas, en promedio, a partir de los 27,00mts. (ocho pisos habitables) en adelante, evidencian la continuidad del crecimiento constructivo en diversas áreas del Partido de Tigre" -sic-; no puede perderse de vista que dicho parámetro, por lo menos con los elementos obrantes en el proceso en esta etapa liminar, no parece apuntocarse en un estudio de tipo técnico que señale que, únicamente, a partir de dichos indicadores de altura se "generan impactos irreversibles en la estructura urbana y territorial, comprometiendo la eficacia de las medidas que resulten del mencionado Plan" (cfr. segundo párrafo de los considerandos del Dto. n° 935/25) en tanto se advierte, de los propios listados aportados por la comuna en virtud del requerimiento formulado en el punto (ii) de la orden de fecha 27/10/2025, la existencia de numerosas obras constructivas de viviendas multifamiliares en altura menor a 27 metros u 8 pisos habitables autorizadas o pendientes de autorización (cfr. págs. 10/11) como así también con resolución de viabilidad urbanística otorgada o en proceso de estudio (cfr. págs. 11/13) -todo ello, relación al año en curso- que también podrían, en el marco de una normativa de zonificación desactualizada, generar los impactos que se quieren evitar por parte de la propia comuna.

IV. b) A su turno, en lo que respecta al peligro en la demora (*periculum in mora*), este recaudo también parecería reunido con la intensidad que la materia exige.

Dicho peligro se deriva de los propios fundamentos del Decreto n° 935/25 como así también del informe producido por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano de la comuna en el marco del expediente administrativo n° 4112-33814/2025, en tanto señala que "considerando la escala del "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos", el mismo requerirá de un tiempo considerable de estudio y coordinación entre los equipos técnicos del Departamento Ejecutivo" como así también que ". en el marco del proceso de elaboración de la propuesta, se prevé la convocatoria a mesas consultivas y espacios de participación con la comunidad, a fin de incorporar aportes de los distintos actores locales, lo cual implicará una extensión en los plazos de formulación y revisión del proyecto, garantizando un proceso de construcción colectiva y transparente de la nueva normativa" -sic-; todo lo cual, como ya se refirió, motivó que el Ejecutivo municipal dispusiera la suspensión transitoria decidida en el art. 1 de la acto administrativo en cuestión como así también su posibilidad de prórroga hasta tanto el H.C.D. se expida acerca de la normativa relativa a perfiles urbanos y alturas remitida para su consideración y tratamiento por el Departamento Ejecutivo (cfr. art. 3).

Entonces, el otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra (en los términos del Decreto municipal) para construcciones y/o proyectos de menos de 8 pisos habitables -equivalente a veintisiete metros 27 mts.- implicaría la consolidación de un daño que podría ser de muy difícil o imposible reparación ulterior si la nueva norma a discutirse estableciera, como ambientalmente negativo, la edificación en alturas menores a las ahora suspendidas por el Decreto n° 935/25, con el impacto que ello implicaría para el ambiente, la sociedad, entre otros factores.

Se trata entonces, de una posible afectación al derecho a un ambiente sano (arts. 41, 42 CN, arts. 28 36 CPBA), derecho que, en principio, no admite una reparación meramente económica una vez vulnerado. Resulta probable que la puesta en marcha de diferentes obras provoque alteraciones sobre el medioambiente de dificultosa y hasta imposible reparación in natura.

En materia ambiental, el peligro en la demora debe ser analizado a la luz de los principios preventivo y precautorio, consagrados en el art. 4 de la Ley n° 25.675. Dicha norma impone la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del medio ambiente aun ante la falta de certeza científica sobre el daño. La espera hasta el dictado de la sentencia definitiva y/o de una nueva norma sobre Aturas y Perfiles Urbanos, podría tornar ilusoria la protección que se persigue, al permitir el avance de un daño que, por su naturaleza, es de carácter progresivo e irreparable.

IV. c) Finalmente y en relación al recaudo de no vulneración del interés público con la medida a dictarse, no se afectará aquellas que se encuentran en curso de implementación (vgr. suspensión de transitoria del otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra en los términos del

art. 1 del Dto. n° 935/25 y tratamiento del "Proyecto de Alturas y Perfiles Urbanos" como parte del Plan Urbano Territorial enviado al H.C.D.), sino que se orienta primordialmente a asegurar que mientras dure el mencionado debate en sede del Poder Legislativo Municipal, se generen, como se dijo, impactos ambientales de dificultosa o imposible reparación futura.-

Entonces, con la medida cautelar que se adopte, no se pretende fijar una política pública, toda vez que ello depende de un accionar legislativo y de la administración, zona de reserva privativa de otros poderes, sino lograr la solución que, en el caso concreto, mejor resguarde los derechos del colectivo que representa la Asociación Civil actora, y en general los habitantes del Distrito, con el objetivo de mejorar (o por lo pronto no agravar) las condiciones ambientales y sociales en el Partido de Tigre.

Lo que se pretende destacar en este acápite, que esta judicatura no habrá de interferir en las funciones propias de otros poderes republicanos, sino que por el contrario, en estricto cumplimiento del mandado constitucional de división de poderes, determinará en la medida cautelar, las previsiones y riesgos establecidos por el Titular del Departamento Ejecutivo, y hasta tanto pueda expedirse, en representación del mandato popular, el Departamento Deliberativo.

En ese orden, cabe señalar que la medida que se adopta no conlleva la frustración del interés público, sino más bien todo lo contrario, puesto que se traduce en la concreción de garantías y derechos constitucionalmente tutelados; resguardando los mismos ya que el verdadero interés público reside en la protección del patrimonio natural colectivo para las generaciones presentes y futuras.

El desarrollo económico y urbanístico es, sin duda, un componente del interés público, pero este no puede concebirse en detrimento del mandato constitucional de preservación ambiental; el interés público, en definitiva, exige un desarrollo sostenible, que armonice las necesidades económicas con la protección de los derechos colectivos y el respeto por los límites ecológicos. (art. 41 CN, 28 CPBA).

V. En virtud de todo ello, atento todo lo que se ha venido exponiendo, los derechos en juego, los principios que gobiernan la materia (cfr. considerandos I, II y III) y los recaudos antes analizados (cfr. considerando IV) entiendo procedente orientar el presente hacia una medida cautelar, que permita a la autoridad de aplicación, a la sazón el Honorable Concejo Deliberante, encontrar el mentado equilibrio propuesto por el Departamento Ejecutivo.

Previo a ello, debo poner de resalto, que los argumentos expresados ut supra, impactan sobre las construcciones multifamiliares, divididas en altura media o gran altura, encontrando que esa distinción, por razones de estructura, seguridad, posibilidad de evacuación y accesibilidad, se da a partir del segundo piso.

Es por lo expresado, que -amén de lo requerido por la parte actora- habré de disponer, cautelarmente, la suspensión de otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra a todo proyecto de tipo multifamiliar o comercial mayor a dos (2) pisos -equivalente a 9 mts.-; sin que ello implique la suspensión de aquellos proyectos, con aquellas características, que ya cuenten con acto administrativo de aprobación o autorización de ejecución de obra, todo ello a partir de la notificación de la presente.

Otro tópico a tener en cuenta, en aras al fin perseguido, el cual es que los representantes democráticos del Distrito, puedan encauzar su debate, la medida propuesta debe tener un plazo.

Entonces, en torno a ello, no puede hacerse caso omiso al hecho de que obra acreditado en autos la elevación, al cuerpo legislativo municipal, del "Proyecto de Altura y Perfiles Urbanos" por parte del Departamento Ejecutivo (ver fs. 41 de las actuaciones administrativas acompañadas por la comuna con fecha 7/11/2025) lo que implica que la misma debe, razonablemente, apontocarse en su "tiempo propio" el que, en el caso, considero que debe analizarse teniendo en cuenta la pronta finalización de las sesiones ordinarias y, luego, el comienzo de las ordinarias correspondientes al año 2026 ya que es en el ámbito del H.C.D. que debe resolverse la cuestión relativa al análisis de la temática ambiental involucrada en este caso.

En ese orden, deviene oportuno destacar: "que la misión más delicada de la Justicia es la de saberse mantener dentro del ámbito de su jurisdicción, sin menoscabar las funciones que incumben a los otros poderes ni suplir las decisiones que deben adoptar para solucionar el problema y dar acabado cumplimiento a las disposiciones de la Constitución Nacional. Todo ello sin perjuicio del ejercicio a posteriori del control destinado a asegurar la razonabilidad de esos actos y a impedir que se frustren derechos cuya salvaguarda es deber indeclinable del Tribunal (Fallos: 308:1848; 329:3089).

Así las cosas, entonces, la medida aquí ordenada tendrá vigencia hasta tanto se apruebe una nueva normativa relativa a "Alturas y Perfiles Urbanos" o, como plazo máximo, en caso de que dicha condición no acontezca, el de 6 (seis) meses (cfr. arg. art. 5° de la Ley n° 26.854) a partir de la notificación de la presente; señalando que lo aquí decidido no significa que de modificarse la situación fáctica/jurídica tenida en cuenta para fallar (cfr. arts. 22 y 26 inc. 3 del CCA) y en virtud del carácter provisional de los despachos cautelares, podrá efectuarse, con nuevos elementos, un nuevo examen - a pedido de parte-, acerca de la procedencia y/o alcances de la tutela precautoria aquí analizada como así también una eventual ampliación del plazo aquí señalado.

VI. Finalmente, atento el estado de autos, entiendo oportuno señalar, en virtud de los fundamentos esgrimidos en la presentación efectuada por la parte actora con fecha 5/11/2025, apuntalando su pedido cautelar en lo resuelto por el suscripto, el 7/10/2025, en la causa n° 42306 "CLARIA GONZALO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE TIGRE Y OTROS S/ PRETENSión DE RESTABLECIMIENTO O RECONOCIMIENTO DE DERECHOS", en tanto solicita que "no se aprueben obras nuevas en altura hasta tanto se realicen los estudios de impacto y las audiencias públicas correspondientes, tal como lo dispone la CSJ (Fallo Mancuso)" -sic-; que lo que aquí se decide en nada tiene que ver con un estudio particularizado de cada una de las obras en curso de ejecución en el ejido de la comuna, en tanto se supone -sin denuncia en contrario- que las mismas han sido autorizadas en tanto cumplimentan los recaudos normativos pertinentes (por caso, Declaración de Impacto Ambiental y mecanismos de participación ciudadana, si corresponde); razón por la cual, en caso contrario deberá ocurrirse por la vía que corresponda en un proceso diverso al aquí en trámite en tanto la petición de fondo en nada se relaciona con lo acontecido en el precedente mencionado.

VII. En orden a lo aquí decidido y en lo que respecta a la contracautela, en atención a la naturaleza del proceso promovido y de los derechos involucrados, corresponde requerir la caución juratoria del representante de la Asociación Civil accionante, la que deberá ser instrumentada mediante la presentación de un escrito electrónico conteniendo digitalizado un adjunto con las firmas ológrafas de los accionantes (cfr. art. 5° del Anexo I del Anexo único del Ac. SCBA 4039/21).

Cumplido lo anterior y firme o consentida expresamente la presente, líbrese cédula a la Municipalidad de Tigre -al domicilio electrónico: municipalidad-tigre-demandas@mti.notificaciones- a fin de notificar la presente resolución, adjuntando copia íntegra de la misma.

A su turno y, por oficio, comuníquese al Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Tigre la presente decisión, debiéndose adjuntar al instrumento copia de la presente resolución.

VIII. Por su parte, corresponde apuntar que la presente decisión, fundada en un análisis preliminar propio de las medidas cautelares, no implica adelantar opinión sobre el fondo de la cuestión debatida, la cual será objeto de estudio y decisión al momento de dictarse la sentencia definitiva (arg. CSJN Fallos: 320:1633).

IX. Finalmente, en cuanto a las costas de la presente incidencia, corresponde diferir su tratamiento para el momento de dictarse la sentencia definitiva (cfr. SCBA causa n° C. 101.606 "Álvarez", sent. del 16/4/14 y JCA 2 SI, causa n° 42306, res. del 7/10/2025).

En virtud de todo lo expuesto, **RESUELVO:**

1) Ordenar cautelarmente a la Municipalidad de Tigre que suspenda el otorgamiento de nuevas viabilidades urbanísticas y permisos de obra de todo proyecto de tipo multifamiliar o comercial mayor a dos (2) pisos -equivalente a 9 mts.-; sin que ello implique la suspensión de aquellos proyectos, con aquellas características, que ya cuenten con acto administrativo de aprobación o autorización de ejecución de obra, todo ello a partir de la notificación de la presente.

2) Las medidas que aquí se ordenan tendrán vigencia hasta tanto se apruebe una nueva normativa relativa a "Alturas y Perfiles Urbanos" o, como plazo máximo, en caso de que dicha condición no acontezca, el de 6 (seis) meses (cfr. arg. art. 5° de la Ley n° 26.854) y con los alcances dispuestos en el considerando V.

En ese orden, previamente, preste el representante de la Asociación Civil accionante, caución juratoria, de conformidad con lo establecido en el considerando VII. y procédase del modo allí ordenado.

3) Diferir el tratamiento sobre la imposición de costas para el momento indicado en el considerando IX. como así también la regulación de los honorarios de la profesional interviniente en autos para el momento procesal oportuno (cfr. art. 51 de la Ley n° 14.967).

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE A LA PARTE ACTORA EN LOS TÉRMINOS DEL AC. SCBA N° 4013/21.

Marcelo Mauro Gradín
Juez P.D.S.

Para verificar la notificación, y las copias de traslado si las hubiere, ingrese a:

<https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>

Su código de verificación es: LU207RR0



246602264001966618