

Medida Autosatisfactiva Limites Al Dominio Ingreso De Albañiles Colocacion De Andamios

JURISPRUDENCIA

Medida autosatisfactiva. Límites al dominio. Ingreso de albañiles.

Colocación de andamios Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la resolución que hizo lugar a la medida autosatisfactiva y ordenó al accionado permitir el ingreso a su propiedad de albañiles y la colocación de estructuras y andamios necesarios para la concreción del revoque exterior de la pared del actor. En la ciudad de Curuzú Cuatiá, Provincia de Corrientes, República Argentina, a los 01 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral, el Señor Presidente de la misma, Dr. César H. E. Rafael FERREYRA, y los Sres. Jueces Titulares, Dres. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS y Claudio Daniel FLORES, asistidos de la Señora Secretaria Autorizante, tomaron en consideración el juicio caratulado: ?OBREGÓN, JULIO CÉSAR Y OTRO C/RAMIS, JOSÉ ANTONIO S/MEDIDA AUTOSATISFACTIVA (CONOCIMIENTO)?, Expte. N° LXP 14200/16 (17079/17), venidos en apelación y que practicado el Sorteo de la causa, resultó para votar en primer término, el Dr. César H. E. Rafael FERREYRA, en segundo término, el Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS y para el caso de disidencia, el Dr. Claudio Daniel FLORES. RELACIÓN DE CAUSA El Dr. César H. E. Rafael FERREYRA dijo: Como la practicada por el a-quo se ajusta a las constancias de autos, a ella me remito a fin de evitar repeticiones. A fs. 31/32, el Inferior dicta la Resolución N° 396/16, decretando, previa caución real que deberá prestar el actor por los daños y perjuicios que la presente pudiera ocasionar en caso de haber solicitado la medida sin derecho, medida cautelar a favor del actor contra el demandado, decretando -en consecuencia- que previo a la denuncia a realizarse por el primero, en relación a las condiciones de realización del trabajo, obreros, técnico involucrados y tiempos de ejecución, deberá el demandado permitir el ingreso de los albañiles y la colocación de estructuras y andamios necesarios para la concreción del revoque exterior de la pared del actor, recomendándose a este último evitar daños a la propiedad del demandado y alertar la finalización de obras al culminar las tareas. A fs. 38 los Dres. Julio C. OBREGÓN y Marco A. OBREGÓN, solicitan sustitución de caución, lo que es resuelto a fojas 40 y vta., por interlocutorio N° 437/16, que dispone la caución juratoria, la que es prestada por los interesados a fs. 41 y 42. A fs. 43 se cumplimenta el recaudo dispuesto en relación a la descripción y establecimiento de las condiciones, personas y términos de ejecución de las obras. A fs. 48 y vuelta, los Dres. Dora REBÉS y Héctor H. CORONA, se presentan como gestores del demandado. A fs. 53, hace lo propio el Dr. Roberto G. BENÍTEZ, por los actores, Sres. Julio C. OBREGÓN y Marco A. OBREGÓN. A fs. 55/56 interpone recurso de apelación el demandado, con el patrocinio letrado de los Dres. Dora REBÉS y Héctor H. CORONA, cuyo traslado a la contraparte se dispone a fs. 57 y vta., por Auto N° 17427, obrando la contestación de la contraria a fs. 63/65, por escrito presentado por su letrado, Dr. Roberto G. BENÍTEZ. A fs. 69/70 vta., obra acta de la inspección ocular realizada en los inmuebles linderos. Finalmente, el recurso se concede a fs. 72 por Decreto N° 18924, libremente y en ambos efectos. Ingresada la causa ante esta Alzada, a fs. 90 y vta., por Decreto N° 733 se rectifica la concesión del recurso, el que tramitará en relación y ambos efectos, llamándose autos para sentencia y constituyéndose el Tribunal con sus Miembros Titulares, practicándose a posteriori el sorteo que indica la ley ritual y del que da cuentas el Acta de fs. 93. Habiéndose cumplimentado los pasos procesales preindicados y hallándose firmes los mismos, los autos quedan en estado de resolverse en definitiva. El Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS manifiesta conformidad con la precedente relación de causa y seguidamente la Cámara de Apelaciones plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la Sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso contrario, ¿Debe la misma ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CÉSAR H. E. RAFAEL FERREYRA DIJO: El recurso no fue interpuesto, y no advirtiéndose vicios de fondo o de forma que invaliden la sentencia recurrida, no corresponde considerar la cuestión. ASÍ VOTO. A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. RICARDO HORACIO PICCIOCHI RÍOS DIJO: Que adhiere. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CÉSAR H. E. RAFAEL FERREYRA DIJO: 1. Que, por medio de la Resolución N° 396 del 27 de septiembre de 2016 -fs. 31/32-, la señora Juez de Primera Instancia decreta medida autosatisfactiva contra el demandado (pto. 1) y, en consecuencia, previa denuncia que debía realizar en autos el actor sobre la fecha de inicio de la obra, tiempo que demandará, horarios en que se desarrollarían las tareas y el listado de albañiles que ingresarían y la identificación del maestro mayor de obra encargado del personal, hace saber al demandado ?que deberá permitir el ingreso de los albañiles contratados por el actor así como la colocación de andamios en su propiedad a efectos que éste puede concretar y concluir las tareas de revoque exterior en la pared izquierda de la edificación existente en el inmueble ubicado en la manzana 396 Lote 7 Chacra 243, lindante a la propiedad del accionado? (pto. 2). Para

resolver en tal sentido, tuvo presente que, en principio, se encontraría acreditada la verosimilitud del derecho a partir del relato de los hechos de los accionantes, refrendado por la prueba documental que arrima a la causa (fs. 2/23, y demás reservada en Secretaría). Aquéllos serían los propietarios del inmueble objeto de la presente medida, donde habrían construido un edificio con departamentos destinados a locación, obra prácticamente terminada ?restando tareas de revoque exterior sobre la pared lateral izquierda que limita con la heredad del Sr. Ramis?; éste, al principio, no habría ofrecido resistencia para el ingreso de los obreros y la colocación de andamios en su propiedad pero actualmente ?no permitiría concluir con las tareas emprendidas, adjuntando cartas documentos intercambiadas por las partes?. Encontró el caso especialmente previsto en el art. 1977 del CCCN, según el cual ?Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados?; por lo que entendió procedente conceder la medida solicitada, imponiéndole a los accionantes el deber de ?tomar los recaudos necesarios para que los trabajos se concreten de modo que no produzca daño alguno en la propiedad vecina y colocar el correspondiente material aislante para que los restos de revoque no afecten a la propiedad de la parte demandada?.

2. Que, con patrocinio letrado, el demandado apela la decisión (fs. 55/56vta.). Le imputa a la resolución un gran defecto de fundamentación, pues carece de modo evidente del sustento fáctico exigible para utilizar un medio excepcional de accionar judicial como lo es la medida autosatisfactiva. Sostiene que no existe ni conducta del demandado ni urgencia, lo que deviene de la omisión de los actores de expresar dichos recaudos. Dice que la mención de los hechos que éstos hacen es falsa, ocultando las enormes aberturas que realizan en el muro medianero de modo absolutamente ilegal, así como el proceso extrajudicial llevado adelante con el abogado del padre de los accionantes. Expresa que las propias fotografías presentadas por ellos muestran la ausencia de todo elemento de protección en la realización de las obras de revoque en curso; por lo que considera que el permiso otorgado ahora judicialmente lo es para continuar con la destrucción del techo del vecino, torciendo chapas, aflojando los clavos y provocando el levantamiento de las mismas, tapando con restos de materiales los caños de desagües. Entiende que la señora Juez omite considerar que él no ha sido un vecino irrazonable, ya que sólo se opuso a que se rompa el techo del tinglado de su galpón de trabajo con motivo del actuar abusivo de los demandantes. Señala que en el proceso administrativo ante el Tribunal de Faltas Municipal se probó el incumplimiento reglamentario de la parte actora para la continuidad de los revoques pretendidos. En conclusión, le agravia la resolución dictada en virtud de que permite que el actor revoque una medianera no sólo plagada de grandes aberturas sino además sin cumplir en dicha labor con las obligaciones reglamentarias debidas a tales fines. Solicita que se admita el recurso de apelación interpuesto, con costas. Los accionantes, por medio de letrado apoderado, contestan la apelación -fs. 63/65- solicitando su rechazo con costas. Dicen que el apelante no realiza una crítica razonada de la sentencia sino que se limita a discrepar con sus fundamentos. Sostiene que no existe ninguna falsedad en la promoción de la acción, debido a que ella debe circunscribirse a lo establecido en el art. 1977, CCCN. El apelante introduce cuestiones que no hacen a la inviabilidad de la medida. Señala que en las actuaciones administrativas el sancionado es el demandado. Sostiene que la obra fue ejecutada con todos los elementos de protección necesarios y ningún daño se le ocasionó al demandado, como se encuentra acreditado.

3. Que, el art. 1977, CCCN, impone al derecho de dominio del demandado, un claro y preciso límite: no puede impedir que en su inmueble, lindero a aquél en el que se está ejecutando una obra, se coloquen andamios u otras instalaciones provisorias o pasen las personas que trabajan en la misma, cuando hacerlo sea indispensable. ?Razones de buena convivencia, y de no paralizar las obras necesarias o simplemente convenientes por intransigencia o negativa de los dueños de los inmuebles adyacentes, han llevado a establecer esta limitación al dominio. La negativa del vecino dará lugar a acciones judiciales por parte de quien se le veda el derecho que le acuerda esta norma, pudiendo canalizarse el cumplimiento mediante la medida autosatisfactiva? (COSSARI, Nelson G. A., en Código Civil y Comercial. Comentado, dir. por Jorge H. Alterini, La Ley, Bs. As., 2015, t. IX, P. 568). En este sentido, ?la jurisprudencia se ha expedido al respecto señalando que resulta procedente la medida autosatisfactiva solicitada por el propietario de un terreno a fin de que el propietario del predio lindero le permita acceder al mismo para llevar a cabo obras de una pared medianera, pues la actitud renuente del demandado, quien se encuentra en principio obligado a autorizar la realización de tareas de construcción desde su propiedad de acuerdo a los arts. 2627 y 3077 del CC, resulta contraria a derecho, lo que sumado al tipo de tareas a efectuar -en el caso, revoque- y la urgencia de su realización, tornan necesaria una vía expedita, urgente y efectiva, resultando para ello idónea la medida autosatisfactiva? (FAJRE, José, en Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias, dir. por Alberto J. Bueres, Hammurabi, Bs. As., 2017, t. 4A, p. 461, con cita de CCC de Formosa, 09/02/2009, LL Litoral, 2009-564). El vecino afectado por la limitación, carece de la facultad para impedir la utilización del inmueble para los fines que prevé la norma; esta limitación no se puede impedir (conf. KIPER, Claudio M., en Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, dir. por Ricardo L. Lorenzetti, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, t. IX, 2015, p. 309). ?Para advertir lo insoslayable de esa prerrogativa basta pensar en el revoque de los muros separativos por el lado del vecino; jamás podría dársele el acabado estético que el mismo propietario desearía en sus muros de cerramiento, tampoco podría efectuar la

limpieza de los elementos, restos de mampostería, pinturas, etc.? (VENTURA, Gabriel, en Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado, dir. por Lidia Garrido Cordobera, Alejandro Borda y Pascual E. Alferillo, Astrea, Bs. As., 2015, t. 3, p. 125).

4. Que, la medida autosatisfactiva peticionada por los accionantes ha tenido un preciso y concreto objeto, ajustado a las previsiones de la norma citada: se disponga ordenar al demandado permita el ingreso a su propiedad de los obreros a efectos de continuar con la obra de revoque (exterior) en la pared lateral izquierda lindera a su heredad. Solicitó que se la disponga con la urgencia que el caso requiere (fs. 25vta., párr. tercero); fundó esta circunstancia en que no puede disponer de la propiedad conforme el destino de la construcción (local comercial y departamentos para alquilar) ?ya que al faltar la capa de hidrófugo en la pared lateral los departamentos poseen humedad?, lo que le ocasiona un perjuicio económico; siendo la requerida la única tarea a realizar en la obra para tenerla por concluida. Sosteniendo entonces la apelante que la inexistencia de urgencia en el caso deviene de omitir los accionantes invocarla en su demanda, de lo expuesto resulta claramente la improcedencia del agravio. En todo caso, lo indispensable de la tarea -no cuestionada por la apelante- impone que ella no admita demora. No es otro el sentido de la norma del art. 1977, CCCN, la cual se tornaría vacua si para hacerla efectiva hubiera que tramitar todo un proceso de conocimiento pleno. 5. Que, reconoce el demandado que no obstante haber autorizado la realización de las tareas demandadas luego se opuso a su continuidad alegando la necesidad de hacer cesar los perjuicios de que fuera objeto el techo de su galpón de trabajo. Sin embargo, como hemos visto, en principio, el vecino afectado por la limitación de su derecho de dominio, no puede impedir u oponerse a la continuidad de las obras necesarias para completar el revoque en la pared exterior lindante a su propiedad, tareas que deben concluirse con la celeridad que las circunstancias impongan y sin solución de continuidad, pues, de lo contrario, el conflicto persiste entre los vecinos no pudiendo efectivamente someterse la cuestión a una discusión y decisión judicial previa tramitación de un proceso de conocimiento. Todo ello, sin perjuicio, claro está, del derecho del afectado a ser resarcidos de todos los daños y perjuicios que la negligencia, impericia o imprudencia en la ejecución de las tareas le causaren. Como fuere, la conducta de la persona que impide el paso de los obreros o la colocación de los andamios o de otras instalaciones provisorias a los fines previstos por el art. 1977, CCCN, incurre en la conducta contraria a derecho según la norma de fondo que exige el art. 786, inc. a), CPCC. 6. Que, reitero, la medida autosatisfactiva pedida, concedida y apelada, se circunscribió, de manera evidente, a obtener una solución urgente, no cautelar, pues no se extiende a la declaración judicial de derechos conexos y afines (art. 786, inc. b), CPCC). Esto es, hacer operativo el art. 1977, CCCN, permitiendo que los obreros ejecuten -incluso con la colocación de andamios- los trabajos de revoque exterior en la pared lindera. De modo que la existencia en la misma pared de las aberturas a las que refiere la apelante, y su legitimidad o no, no son materia de discusión en el proceso, pues no implica que la medida decidida las declare legítimas, ni su postulada -por el demandado- ilegitimidad, impide que la pared exterior se revoque, pues ello es independiente que existan o no aberturas en la misma. 7. Que, finalmente, en cuanto a los perjuicios que tanto la ejecución de las obras como la medida judicial que habilita su continuidad habría causado al demandado, no es un argumento atendible el que contiene el recurso de apelación. Pues si se le ha causado algún perjuicio al demandado antes de la ejecución de la medida judicial, tiene derecho a pretender su resarcimiento, tal como expresamente lo habilita el art. 1977, ya citado, cuestión que no puede ser materia de dilucidación en este proceso, mucho menos en esta instancia. En cuanto a los perjuicios que se le habría causado -o se le causaría- con causa en la ejecución de la medida, omite considerar la apelante el pto. 3) de la resolución apelada, que le impuso a los accionantes el deber de ?tomar los recaudos necesarios para que los trabajos se concreten de modo que no produzca daño alguno en la propiedad vecina y colocar el correspondiente material aislante para que los restos de revoque no afecten a la propiedad de la parte demandada?, lo que pone su conducta bajo la valoración del art. 1725, párr. primero, CCCN. Esto quiere decir que, no obstante tender a su evitación, tanto la norma legal como la decisión judicial, han previsto la posibilidad de causar perjuicios en la ejecución de las tareas a realizar, posibilidad que no impide el dictado de la medida, y posibilidad que de efectivizarse autoriza el resarcimiento. 8. Que, en definitiva, entiendo que la resolución apelada debe confirmarse por ajustarse estrictamente a derecho, sin que los agravios propuestos en su contra demuestren el error o la falta de fundamentación que se le imputa, debiendo cargar la parte apelante con las costas de esta segunda instancia en su condición de parte vencida (art. 68, párr. primero, CPCC). Por todo lo expuesto en este mi Voto, propongo para el Acuerdo de esta Cámara el siguiente pronunciamiento: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 55/56vta., contra la Resolución N° 396 de fecha 27 de septiembre de 2016 dictada a fs. 31/32, confirmándola en todas sus partes y en cuanto fuera materia de agravios; 2°) Imponer las costas de segunda instancia a la parte apelante -demandada- vencida. ASI VOTO. A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. RICARDO HORACIO PICCIOCHI RÍOS DIJO: Que compartiendo el criterio y doctrina sustentado por el Señor Vocal preopinante, voto en idéntico sentido. Con lo que terminó el Acuerdo pasado y firmado por ante mí, Secretaria de todo lo cual doy fé. Dr. César H. E. Rafael FERREYRA JUEZ Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.) Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS JUEZ Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.) Dra. María Isabel RIDOLFI

SECRETARIA Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.) SENTENCIA NÚMERO: 59 Curuzú Cuatiá, 01 de agosto de 2.017.- Y VISTOS: Por los fundamentos que instruye el Acuerdo precedente, SE RESUELVE: 1° Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 55/56vta., contra la Resolución N° 396 de fecha 27 de septiembre de 2016 dictada a fs. 31/32, confirmándola en todas sus partes y en cuanto fuera materia de agravios; 2° Imponer las costas de segunda instancia a la parte apelante -demandada- vencida. 3° Regístrese, insértese, agréguese copia al expediente, notifíquese y vuelvan los autos al Juzgado de origen. CMF.- Dr. César H. E. Rafael FERREYRA JUEZ Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.) Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS JUEZ Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.) Dra. María Isabel RIDOLFI SECRETARIA Cámara de Apelaciones Curuzú Cuatiá (Ctes.)
020927E