

## Restricciones Y Limites Al Dominio Filtraciones

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Restricciones y límites al dominio. Filtraciones. Se ordena a la demandada para que proceda a reparar la pared medianera de la cochera en virtud del deterioro sufrido a causa de las filtraciones, bajo apercibimiento de autorizar a la parte actora su reparación a costa de la accionada, en caso de incumplimiento. SAN SALVADOR DE JUJUY, 15 de Diciembre de 2016. AUTOS Y VISTOS: Los de éste Expte. N° B-011.354/13 caratulado: ?RESTRICCIONES Y LIMITES AL DOMINIO: OBACHI, MIGUEL JOAQUIN C/FERMI, MARIA ELSA; FERMI, MARCELO RICARDO?, del que; RESULTA: Que, a fs. 22/25 se presenta el Sr. MIGUEL JOAQUIN OBACHI con el patrocinio letrado de la Dra. MERCEDES F. ZAMORANO, y promueve el presente proceso sumarísimo en contra de los Sres. MARCELO RICARDO FERMI y MARIA ELSA FERMI, en carácter de propietario y residente, respectivamente, del inmueble individualizado como Padrón A-40400, Matrícula A-58090, ubicado sobre calle Lavalle N° 137 - PB - Dpto. E, de esta ciudad, por las filtraciones de aguas servidas y malos olores provenientes de dicho inmueble, a través de la pared medianera. Relata los antecedentes del caso, manifestando que las filtraciones que se generan a partir del inmueble de la contraria, han causado, y causan, daños materiales y morales relevantes, por lo que solicita se ordene el inmediato cese de las mismas y su reparación por ser susceptibles de resarcimiento económico. Cita derecho, ofrece pruebas y finalmente formula petitorio. Que, a fs. 28 se lo tiene por presentado en el carácter invocado y se admite la presente demanda en los términos previstos en los Arts. 290 inc. 8 y 395 y ctes. del C.P.C. Que, a fs. 33 se celebra la audiencia prevista en el Art. 396 del C.P.C., en la que se presenta la demandada, Sra. ELSA FERMI patrocinada por el Dr. JORGE PABLO MEYER. Niega los hechos relatados por la parte actora y solicita el rechazo de la demanda. Se ofrece prueba de inspección ocular. Que, a fs. 34 se ordena realizar la inspección ocular, la que se lleva a cabo según acta de fs. 42, en la cual las partes asumen el compromiso de verificar de dónde proviene la pérdida de agua que ocasiona la humedad en la pared medianera. Que, a fs. 38 el actor pide el decaimiento del derecho para contestar demanda del Sr. MARCELO RICARDO FERMI, a lo que se hace lugar mediante proveído de fs. 39 de autos. Que, a fs. 44 se intima a la demandada para que en el término de quince días denuncie el cumplimiento del arreglo solicitado por la parte actora. Que, a fs. 63 se da por finalizada la etapa conciliatoria conforme al compromiso asumido por las partes en la inspección ocular y se abre la causa a prueba por el término de diez días. Que, a fs. 99 la parte actora informa que la demandada solucionó el problema de la pérdida de agua que afectaba su cochera. Asimismo denuncia que no se procedió al arreglo de la pared. Que, a fs. 100 se clausura el período probatorio y se llama autos para resolver. Que, a fs. 101 como medida para mejor proveer se dispone realizar una nueva inspección ocular en el inmueble objeto de la litis, la que se lleva a cabo según acta de fs. 109 de autos. Que, a fs. 110 la Dra. MERCEDES ZAMORANO solicita se dicte sentencia ordenando la reparación de los daños ocasionados. Que, a fs. 111 se corre vista de dicha presentación a la contraria bajo apercibimiento de hacer lugar a lo solicitado por la parte actora. Que, a fs. 117 la Dra. MERCEDES ZAMORANO efectúa nuevo pedido de dictado de sentencia; por lo que atento al estado de la causa procede resolver la misma sin más trámite. Y; CONSIDERANDO: Tal como surge del relato de los hechos y del líbelo de la demanda, la parte actora solicitó se ordene el inmediato cese de las filtraciones de agua provenientes del inmueble de propiedad de la demandada, la reparación de la pared medianera en virtud de que los daños ocasionados a la misma, y una indemnización por los daños ocasionados incluyendo lucro cesante por la pérdida de ganancia de los lugares del estacionamiento que se dejaron de alquilar debido a la cantidad de agua estancada. En primer lugar, en relación al marco conceptual y jurídico entorno al cual procederé a analizar la presente causa, diré que las inmisiones son definidas como ?... las injerencias o intromisiones ocasionadas sobre la esfera jurídica ajena, que provoca la propagación reiterada de molestias en el fundo vecino...? (Cfr. Saux, Edgardo I., ?La inmisión como avance o penetración de un inmueble en otro. Límites a los derechos de usar y gozar de la propiedad. Acciones?. Revista de Derecho de Daños, Ed. Rubinzal-Culzoni, T. 2005-2, Pág. 182). Las inmisiones que dan origen a la causa bajo estudio se refieren a filtraciones de agua generadas en el inmueble de la demandada, que ocasionaron daños en la pared de la cochera de la parte actora. Este tipo de inmisiones son las que normaba el Art. 2618 del Código Civil, y es de aplicación en autos en atención a la fecha de los hechos denunciados. Esta normativa determina que las inmisiones deben ser evaluadas por el juez; en tanto que el concepto de tolerancia es judicial y es discrecional. Ahora bien, de las constancias de la causa surge que se acreditó oportunamente la existencia de las inmisiones denunciadas por la parte actora; como así también que ambas partes acordaron en dar una solución al conflicto. Para ello la demandada asumió el compromiso de hacer revisar de dónde provenía la pérdida de agua a los fines de su reparación (acta de inspección ocular de fs. 42). Con posterioridad a ello la parte actora denunció que la demandada había solucionado el problema de pérdida de agua que afectaba su cochera (fs. 99); extremo este

que fue debidamente corroborado por la suscripta al constituirse por segunda vez en el inmueble, constatando que efectivamente habían cesado las filtraciones de agua. No obstante ello, solicitó luego, que se ordene a la accionada la reparación de la pared colindante, como así también una indemnización por todos los daños causados por las filtraciones, incluyendo el lucro cesante por la pérdida de la ganancia de los lugares de estacionamiento que dejó de alquilar debido a la cantidad de agua que se estancaba en el inmueble como consecuencia de las inmisiones. En este punto estimo necesario poner de manifiesto que las inmisiones deben exigir la prudencia de los jueces para distinguir entre una mera molestia y un daño efectivamente producido, constituyendo tal límite un estándar que está siempre sujeto a la discrecional prudencia de los jueces. Deberá tenerse en cuenta a los fines de la normal tolerancia, las condiciones del lugar conjugado con el uso regular, parámetros que usa el legislador para posibilitar una armónica y flexible aplicación de la norma en el caso concreto? (Cfr. Aut. Cit. "Las inmisiones y la responsabilidad objetiva", RCyS 2010-IV, Pág. 99). Teniendo en cuenta tales parámetros, diré que tanto antes de la reparación de la pérdida de agua como al cesar las inmisiones, esto es a partir del arreglo efectuado por la parte demandada, entiendo que el actor no pudo ver alterado el normal funcionamiento de la cochera, dado que no obstante el deterioro de la pared medianera, la cochera como tal, siguió funcionando en lo que hace a su actividad comercial. Incluso la suscripta corroboró al realizar la inspección ocular, que aún en los lugares donde se acumulaba agua, se encontraban autos estacionados. Respecto del pedido de establecer una indemnización o reparación económica por el lucro cesante, y el arreglo del vehículo cuyas fotografías adjunta a fs. 114/116, diré -en relación al lucro cesante- que no se probó en la causa las pérdidas que dice haber sufrido el actor como consecuencia de las inmisiones, motivo por el cual corresponde el rechazo de dicho pedido. Y, en relación al pulido del vehículo fotografiado, tampoco cabe hacer lugar al mismo por resultar del todo improcedente en virtud de exceder el marco con el que fue planteada la presente demanda y trabada la litis. En relación al pedido de arreglo de la pared y del piso de la cochera, entiendo que corresponde hacer lugar a dicho pedido solo en lo que hace a la reparación de la pared; ello en virtud de haberse acreditado que el deterioro de la misma fue provocado por las filtraciones de agua provenientes del inmueble de la demandada. No así respecto del piso, toda vez que -por el contrario- no surge acreditado en autos que los baches y pozos del piso fueron consecuencia de las inmisiones. En consecuencia dispongo ordenar a la Sra. MARIA ELSA FERMI para que en el plazo de QUINCE DIAS proceda a reparar la pared medianera en virtud del deterioro sufrido a causa de las filtraciones, bajo apercibimiento de autorizar a la parte actora a su reparación a costa de la accionada, en caso de incumplimiento. Respecto de las costas, se imponen a la accionada vencida (Art. 102 del C.P.C.). En relación a los honorarios profesionales de los letrados actuantes, y por aplicación de lo dispuesto en materia de honorarios mínimos por nuestro S.T.J. en L.A. N° 19, F° 182/184, N° 96, de fecha 24/05/2016, se regulan en las sumas de PESOS DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (\$2.333,00) para la Dra. MERCEDES ZAMORANO, y en la de PESOS UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES (\$1.633,00) para el Dr. JORGE PABLO MEYER, por su labor desarrollada en autos ambos en el carácter de letrados patrocinantes de la parte actora y demandada, respectivamente. Dichos montos en caso de mora devengarán intereses los que se calcularán aplicando la tasa activa cartera general, préstamos, nominal anual vencida a treinta días del BNA (L.A. N° 54, F° 673/678, N° 235, 11/05/11); hasta su efectivo pago, con más IVA si correspondiere. Advirtiendo que el Dr. JORGE PABLO MEYER no repuso los aportes profesionales de ley a su cargo, Estampilla Profesional e inc. "d" Art. Ley 4764/94, corresponde intimarlo para que en el término de CINCO DIAS acredite en autos el pago de los mismos bajo apercibimiento de imponerle una multa diaria de \$100 a favor de la Biblioteca del Poder Judicial. Por lo expuesto; RESUELVO: 1.- Ordenar a la Sra. MARIA ELSA FERMI para que en el plazo de QUINCE DIAS proceda a reparar la pared medianera de la cochera en virtud del deterioro sufrido a causa de las filtraciones, bajo apercibimiento de autorizar a la parte actora su reparación a costa de la accionada, en caso de incumplimiento. 2.- No hacer lugar al pedido de indemnización por los daños ocasionados, ni de reparación del piso ni pulido del vehículo fotografiado, ni tampoco al lucro cesante por los argumentos dados en los considerandos. 3.- Imponer las costas a la demandada vencida (Art. 102 del C.P.C.). 4.- Regular los honorarios de los letrados actuantes en las sumas de PESOS DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (\$2.333,00) para la Dra. MERCEDES ZAMORANO, y en la de PESOS UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES (\$1.633,00) para el Dr. JORGE PABLO MEYER, por su labor desarrollada en autos ambos en el carácter de letrados patrocinantes de la parte actora y demandada, respectivamente (L.A. N° 19, F° 182/184, N° 96, de fecha 24/05/2016). Dichos montos en caso de mora devengarán intereses los que se calcularán aplicando la tasa activa cartera general, préstamos, nominal anual vencida a treinta días del BNA (L.A. N° 54, F° 673/678, N° 235, 11/05/11); hasta su efectivo pago, con más IVA si correspondiere. 5.- Intimar al Dr. JORGE PABLO MEYER para que en el término de CINCO DIAS acredite en autos el pago de los aportes profesionales de ley a su cargo, Estampilla Profesional e inc. "d" Art. Ley 4764/94, bajo apercibimiento de aplicarle una multa diaria de \$100 a favor de la Biblioteca del Poder Judicial. 6.- Agregar copia en autos, registrar y notificar por cédula.

014067E