

Interdicto De Obra Nueva Construcción De Pared A Escasos Centímetros Del Acceso A La Vivienda

JURISPRUDENCIA

Interdicto de obra nueva. Construcción de pared a escasos

centímetros del acceso a la vivienda

Se hace lugar al interdicto de obra nueva interpuesto y se ordena al accionado destruir la obra en construcción consistente en una pared ubicada a 60 cm. frente al portón de ingreso a la vivienda de la actora, por entender que tal circunstancia constituye una afectación, molestia o merma sobre la posesión que ejerce sobre su vivienda que no padecía de forma previa a la obra referida y que ha de calificarse como de turbación.

Viedma, de octubre de 2017.- VISTOS: los presentes autos caratulados "DIEZ SILVINA PELAGIA MARIA C/ ROMERO JUAN OSCAR S/ INTERDICTO DE OBRA NUEVA (Sumarísimo)" Receptoría B-1VI-231-C2016, traídos a despacho a los fines de resolver; y de los que RESULTA: 1.- Que a fs. 22/27 se presenta la Sra. Silvina Pelagia Maria Diez, por derecho propio, y promueve interdicto de obra nueva contra el Sr. Juan Oscar Romero con el objeto de destruir la obra en construcción ubicada en calle Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja, Departamento ?A?, del Barrio Ceferino de la ciudad de Viedma.- Sostiene que el 27/04/05 resultó adjudicataria, junto a su ex marido Javier Maura Miani, de la vivienda ubicada en calle Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja, Departamento ?C?, de la ciudad de Viedma, correspondiente al plan de viviendas del I.P.P.V. Señala que el 21/09/10 se divorció del Sr. Miani, quien renunció a los derechos que tenía sobre el inmueble adjudicado. Indica que actualmente abona las cuotas correspondientes al pago del inmueble y que vive allí junto a sus dos hijas y su nueva pareja Gastón Orue.- Afirma que la vivienda que habita tenía modificaciones, entre ellas, la puerta de ingreso original se reemplazó por una ventana y se construyó un garaje/comedor en el espacio contiguo a su vivienda hasta el pasaje con el que linda la vivienda, y en esa construcción existe un portón que sirve de único acceso a la vivienda.- Manifiesta que en el terreno lindante, ubicado frente al portón de ingreso y salida de su vivienda, el Sr. Romero comenzó a construir una pared paralela a dicho portón. Expresa que entre la pared y el portón hay pocos centímetros, dejando un pequeño espacio que permite llegar al portón de acceso a la vivienda.- Explica que frente a tal circunstancia intentó mantener un diálogo con Romero que terminó en discusiones, agresiones verbales y físicas que generó una denuncia en la Comisaría 34 y presentaciones ante el Juzgado de Faltas de Viedma que dio lugar al expediente N° 101844-D-16 caratulado ?Diez Silvina s/ denuncia?. Afirma que pese a la intervención de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad que constató que la obra no estaba autorizada y a la intimación de aplicar apercibimientos diarios si continuaba la obra, Romero hizo caso omiso.- Expone que el 01/06/16 se llevó a cabo una audiencia en el CEJUME sin lograr acuerdo. Menciona que el 10/06/16 Romero descargó un camión con arena y piedras a centímetros del único ingreso a la vivienda, impidiendo el libre acceso a la misma y teniendo que pasar por encima del montículo para acceder. Realiza otras consideraciones, acompaña documental, ofrece prueba, solicita medida cautelar, funda en derecho y concreta su petitorio.- 2.- A fs. 35/37 se amplía demanda, oportunidad en la que ofrece nueva prueba y reitera la medida cautelar a la que se hace lugar mediante providencia de fs. 38.- 3.- Que a fs. 70/75 se presenta el Sr. Juan Oscar Romero por derecho propio, y mediante apoderado contesta demanda. Niega por imperativo procesal los hechos expuestos en la misma y relata su propia versión de los mismos.- Sostiene que posee una vivienda en el barrio Ceferino de Viedma, sito en Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja ?A?, que dispone de dos dormitorios y un pequeño living comedor. Afirma que allí convive junto a ocho personas más, siendo una de las piezas ocupada por su hija Elizabet Romero, Claudio Guzman (yerno) y sus nietos Lucía, Lucas y Bruno; en la segunda pieza vive su hija Gabriela Romero y Juan José Centurión (yerno); y el piso del comedor lo utiliza junto a su esposa Mirta Haydee Lovera, armando y desarmando la ?habitación? todos los días. Indica que Gabriela Romero padece Síndrome Hepático Secundario a Glomerulopatía, portadora de una insuficiencia renal crónica terminal asociado con una afección neurológica (hidrocefalia) y osteodistrofia.- Señala que tales circunstancias motivaron a realizar una reforma, en la medida de sus posibilidades, para contar con un espacio que se adecue a las condiciones y necesidades de Gabriela que utiliza una silla de ruedas para desplazarse. Manifiesta que para ello solicitó la conformidad de más de ochenta vecinos y la confección de los planos pertinentes para realizar la ampliación. Agrega que había llegado a un acuerdo con la Sra. Diez, ya que el lugar donde iba a comenzar a construir, era de uso común y Diez lo utilizaba para la entrada y salida de su vehículo. Dice que la obra se iba a realizar en la parte trasera de la vivienda, sobre la calle México, y no sobre la calle Las Heras donde se encuentra el acceso principal.- Expone que el garaje de la Sra. Diez se construyó sin permiso de vecino ni autoridad competente, sobre un espacio público, obstruyendo caños de gas y desagües pluviales ocasionando inundaciones. Alude a una oferta que la actora primigeniamente aceptó, ofreciendo cerrar dicho acceso vehicular y construirle uno nuevo con acceso por calle Las Heras.- Argumenta que ante la necesidad de su hija discapacitada, se entrevistó con el Juez de Faltas de Viedma, y con la subsecretaria de planificación del

Municipio, Lucrecia Yunes, quienes lo autorizaron a comenzar con la construcción de la obra. Explica que comenzada la obra la actora le exigió una compensación económica, que luego se transformó en amenazas y agresiones propinadas por la pareja de Diez, el Sr. Orue. Expresa que el Juez de Faltas lo intimó a paralizar la obra. Realiza otras consideraciones, acompaña documental, ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.- 4.- Corrido el traslado de la prueba documental acompañada a fs. 81/84 la parte actora la niega e impugna la Historia Clínica de la Sra. Gabriela Romero por superflua e innecesaria.- 5.- Que, ante la existencia de hechos controvertidos, a fs. 87 se fija la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC de cuya celebración da cuenta el acta obrante a fs. 91 y, ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad, se abre la causa a prueba proveyéndose en el mismo acto la ofrecida por las partes que resultara útil y conducente. Luego, previa certificación del Secretario respecto del vencimiento del plazo y su resultado a fs. 159 se clausura el período probatorio. A fs. 160/164 se agrega el alegato de la parte actora, y a fs. 165/167 lo hace la demandada. A fs. 172 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

CONSIDERANDO I.- Que de acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada merced a los escritos introductorios del proceso y a la prueba producida en autos, corresponde determinar la procedencia o no del interdicto de obra nueva interpuesto por Silvina Pelagia María Diez contra Juan Oscar Romero, para lo que corresponde verificar la existencia de los requisitos que lo toman precedente.- II.- Sabido es que la ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, AÑAHUAL, Dora Elena c/MELLADO, Alberto Ceferino s/DESALOJO s/CASACION? (Expte. N° 21213/06-STJ-), del 4 de julio de 2006)?. (Conf. STJRS1 Se. 6/13 Gutiérrez?).- En este sentido, el interdicto de obra nueva no es sino una variante de las acciones posesorias que protege la posesión y tenencia de un despojo o también de una turbación.- Lorenzetti explica que (...) la obra nueva consiste en la ejecución de una actividad tendiente a modificar en modo persistente el estado de los lugares. Deben ser modificaciones relevantes o perceptibles desde un punto de vista cuantitativo o cualitativo; se trata de una modificación de la situación física preexistente. Debe tratarse de una `obra que se comienza a hacer´. En función de la terminología empleada por el Código (que se comienza a hacer) es indispensable que se trate de una obra iniciada y no terminada, sea de construcción o de demolición. Si la obra estuviese avanzada o terminada, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 1.963 para quien edifica en terreno ajeno. No obstante, se aclara que la obra, además de no estar terminada, tampoco debe estar muy avanzada, pues ese debe ser el sentido de la palabra `comienza´ empleada por el Código y para evitar los perjuicios que podría ocasionar la destrucción de una obra con un alto grado de avance. La determinación del grado de avance que impide la aplicación de este remedio es una cuestión de hecho librada a la apreciación judicial. El concepto de obra nueva debe ser apreciado con criterio amplio, comprensivo de toda clase de obras: construcciones o reconstrucciones de edificios, plantaciones, etcétera. No obstante, debe tratarse de una novedad, sin que se le pueda asignar tal carácter a una mera reparación?. (Ricardo Lorenzetti, Cod. Civil y Com. de la Nación Comentado?, T° X, Ed. Rubinzal Culzoni 2015, Pág. 264/265).- Cabe mencionar que la acción intentada también se encuentra regulada en los arts. 619 al 622 del CPCC, así cuando se hubiere comenzado una obra que afectare a un inmueble, su poseedor o tenedor podrá promover el interdicto de obra nueva?. A su vez, también corresponde tener presente lo dispuesto por el nuevo Código Civil y Comercial en su art. 2.238 cuando reza: Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor?. (...) Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños?. De este modo, la ubicación de la obra nueva dentro o fuera del objeto, determinara que la acción sea juzgada como una acción contra el desapoderamiento o contra la turbación, respectivamente?. (Ver. Lorenzetti, Ob. Cit., Pág. 264).- Por lo tanto, la posesión sobre el inmueble puede verse afectada tanto por un despojo como una turbación. En un sentido amplio, la turbación implica cualquier actividad que obstaculice o torne más gravosa la posesión sin llegar a un despojo, provocando cambios en la situación de hecho, que hacen que la posesión no pueda ser ejercida en el modo en el que se lo venia haciendo. Para Lorenzetti hay turbación cada vez que se produce una lesión menor al desapoderamiento, entendiendo este como privación absoluta de la posesión o de la tenencia.-

III.- Que entonces y expuesto el marco legal aplicable, corresponde determinar los hechos controvertidos por las partes de aquellos que no lo están. En ese sentido, surge que la Sra. Silvina P. M. Diez tiene la posesión de una vivienda ubicada en calle Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja, Departamento C?, del Barrio Ceferino de la ciudad de Viedma -fs. 5/10-. Por otra parte, el Sr. Juan Oscar Romero es poseedor del inmueble contiguo de calle Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja, Departamento A?, del mismo barrio. Asimismo, en los primeros días de mayo de 2016 el Sr. Romero, comenzó a construir paredes - fs. 11 a 13-, en un terreno colindante al garaje de la actora, destacándose que ambas construcciones, la realizada - garage e ingreso a la vivienda de la Sra. Diez- como la que pretende realizarse se encuentran en un espacio común.- Por su parte, la cuestión controvertida radica en determinar si la obra en

construcción que lleva a cabo el Sr. Romero en un terreno lindante a la vivienda de la Sra. Diez, tiene carácter suficiente para despojar o turbar su posesión.- IV.- Que a los fines de dirimir el conflicto, debo recurrir a las pruebas incorporadas a la causa. Así, de la prueba ofrecida y la que efectivamente fuera producida, surge: una solicitud de Silvina Diez y Mauro Miani al IPPV la adjudicación de una vivienda (fs. 5); convenio de pago al IPPV (fs. 6); certificado de adjudicación de vivienda en trámite (fs. 7/8); notificación de adjudicación de vivienda (fs. 9); renuncia de Maura Miani a los derechos como adjudicatario de la vivienda otorgada (fs. 10); notificaciones de denuncia, exposiciones y descargos de denuncia (fs. 11/16 y 55/58); audiencia en CEJUME (fs. 17); resolución del Juez de Faltas (fs. 18 y 59); reglamento del IPPV para realizar construcciones en las viviendas adjudicadas (fs. 19/21); cancelación de Hipoteca de la vivienda adjudicada al Sr. Romero (fs. 45/51); conformidad de los vecinos para que Romero construya (fs. 60/66); plano de vivienda familiar de Romero (fs. 67); pericia de arquitectura (fs. 95/99); informe de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Viedma (fs. 115/125); reconocimiento judicial (fs. 130/136); informe de la Municipalidad de Viedma (fs. 151/155); informe de IPPV (fs. 156); inspección ocular y sus fotografías (fs. 171); declaraciones testimoniales grabadas en forma audiovisual (fs. 143).- Por otro lado, la pericia de arquitectura propuesta de común acuerdo por las partes en audiencia de prueba presentada por el arquitecto Gustavo Emiliano Simanovich (fs. 95/99), detalla los siguientes puntos: 1) apropiación y construcción en espacios comunes por parte de los vecinos sin presentar documentación ante el municipio; 2) ausencia del consorcio para hacer cumplir el reglamento del barrio; 3) falta de intervención del municipio de Viedma para hacer observar las reglas; 4) el conflicto se genera por la construcción en espacio público por parte Romero, obstaculizando con una pared a 60 cm., el libre acceso mínimo necesario a la vivienda de Diez; 5) Diez tiene clausurada la entrada proyectada en la vivienda original, utilizando solamente un portón de tres puertas; 6) el proyecto original no contempló la posibilidad de estacionamiento en el llamado 'corazón de la manzana', pero que comúnmente ese espacio es utilizado por los vecinos como lo hace Diez; 7) cualquier vecino que estacione un vehículo en la ubicación de la obra en construcción, estaría obstruyendo el acceso a la vivienda.- El perito presenta dos soluciones para resolver el conflicto. Alternativa 1: 'Consolidar la situación de medianería entre las dos unidades funcionales en cuestión, anulando el espacio resultante como acceso a la vivienda de la UF 00-32 e incorporándole esta superficie como posible lugar de guardado. Reubicación del portón en cuestión, con acceso directo al espacio común y vía peatonal. Asimismo, evalúa la posibilidad de recuperar el acceso original de la vivienda?'. Alternativa 2: 'demolición de la pared construida a 60 cm. del portón de acceso de la vivienda UF 00-32, construyendo una nueva a una distancia mínima de 1,50 mts, garantizando de esta manera el ingreso y egreso de personas con movilidad reducida. En este caso es conveniente la colocación de una reja de abrir, a filo de las dos construcciones, con el objeto de poner un límite a la vivienda?'. El perito concluye que la 'alternativa 1' es más conveniente para las partes, debido que se evita el espacio ocioso y el acceso a la UF 00-32 es directo del espacio público y vía peatonal?.- Dicha pericia no fue observada por las partes. En consecuencia y reseñada la misma habré de otorgarle valor probatorio conforme art. 386 y 477 del C.P.C.C.- Informe de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Viedma (fs. 115/125), surge que el Sr. Romero Juan Oscar (...) no presentó planos para la construcción de la obra señalada, no existe autorización para llevar adelante la misma, no cumple con las medidas de seguridad necesarias. Por otra parte el Sr. Romero Juan Oscar se encuentra intimado por el Juzgado de Faltas Municipal por medio de la Resolución N° 1670/16, a la demolición de lo construido. Existe documentación de un relevamiento de ampliaciones preexistentes con fecha 14/11/2005?.- Informe de la Municipalidad de Viedma (fs. 151/155): (...) no existe documentación de obra para refacción y/o reforma sobre el inmueble sito en calle las Heras N° 1725 Escalera 6 planta bajo 'C' de la ciudad de Viedma en el archivo Municipal?.- Informe del IPPV (fs. 156): (...) en base a la información proporcionada por nuestra Delegación Zonal y Áreas correspondientes a este Organismo no ha brindado ningún tipo de autorización para realizar reformas en el inmueble identificado como: Escalera 6 P.B. Depto. C ubicado en calle Las Heras 1725 correspondiente al Plan: 1016 (cupó 400) en esta localidad?.- V.- Que corresponde entonces determinar, en función de la prueba recabada y que resulte útil para resolver la cuestión examinada, si la posesión de la Sra. Silvina P. M. Diez respecto de su vivienda se ve despojada o turbada por la obra nueva que lleva a cabo el Sr. Juan O. Romero.- En primer orden surge de la prueba producida que la construcción que inició el Sr. Romero es sobre un espacio común y que la construcción que hoy oficia de ingreso a la vivienda de la Sra. Diez también está construida sobre un espacio común, extremo que pude constatar en la inspección ocular de la cual da cuenta el acta de fs. 171, por lo que descarto el despojo.- En consecuencia corresponde determinar de aquí en adelante si dicha construcción turba la posesión que ejerce la Sra. Diez.- Así, para que un acto sea reputado de turbación deben presentarse las condiciones previstas en el art. 2.238, y que son las siguientes: a) 'actos materiales' (art. 1.928 CCyC); b) hechos producidos o de inminente producción; c) ejecutados con intención de tomar la posesión: No basta para que se configure la turbación con que el acto se realice contrariando la voluntad del poseedor; es necesario, además, que el autor tenga 'intención de hacerse poseedor'; d) contra la voluntad del poseedor o tenedor: para que haya turbación es necesario que el acto se realice 'contra' la voluntad del poseedor (o tenedor). Si este lo hubiese permitido (...) no hay turbación; e) de los actos no resulten una exclusión absoluta del poseedor o del

tenedor: Si los actos materiales realizados con intención de poseer y contra la voluntad del sujeto, lo privan de su posesión o tenencia (en todo o en parte) hay desapoderamiento. En caso contrario, si como dice el artículo 2.238, no resulta una exclusión absoluta (ni siquiera parcial), hay turbación. La `exclusión absoluta`, reunidos los demás requisitos, es la línea que separa a la turbación del desapoderamiento. Por último, teniendo en cuenta que todas las normas del Código deben ser armonizadas, el concepto de turbación se completa con el variante de obra nueva fuera del inmueble del poseedor o tenedor (art. 2242, segundo párrafo). (Conf. Ricardo Lorenzetti, Ob. Cit., Pág. 250/253).- En el mismo sentido, Néstor Musto sostiene que ¿(...) el autor de la obra nueva puede estar construyendo en su propio terreno una obra que afecte la posesión de otra, causándole un perjuicio que no tenga obligación de soportar?. ¿(...) la jurisprudencia es conteste en exigir que la obra sea comenzada y no terminada, interpretándose que si la obra se encuentra concluida la acción pertinente es la de mantener. El requisito b (que se realice en inmuebles que no sean del accionante), surge también de la norma transcrita y de su correlación con el artículo 2498, pues -si no- estaríamos ante un caso que se juzga como despojo de acuerdo a lo dicho (...). El requisito del perjuicio (...) es indispensable cuando se trata de obras en terrenos que no son del poseedor, pues de lo contrario faltaría el interés para accionar?. ¿En cambio, el hecho de que la obra `cediese en beneficio del que ejecuta (...)´ no es a nuestro juicio indispensable (...) y además debe presumirse ya que si no, estaríamos ante lo que la doctrina llama `actos de emulación´, o de exclusivo animus nocendi, casos en que con mayor razón procedería la acción pues importaría un verdadero ejercicio abusivo del derecho que proscribe el art. 1071 del CC. Una interpretación distinta conduciría al absurdo de que quien realiza la obra sin beneficio para sí, estaría en mejor condición que aquel que persigue una utilidad. (Ver Néstor J. Musto, "Derechos Reales", Tº I, Ed. Rubinzal Culzoni, 1995, Pág. 443/444).- Ahora bien, tengo por acreditados los actos materiales por medio de las fotografías incorporadas por reconocimiento judicial (fs. 130/ 136) y en especial por constatación personal que efectué mediante inspección ocular (fs. 171).- Asimismo, la intención de poseer de Romero sobre el terreno en cuestión no sólo surge de sus propios dichos, pues asegura que la necesita por necesidades familiares sino también se evidencia del hecho mismo de la construcción en tanto la obra realizada tiene carácter de construcción permanente sobre el terreno en el que se está realizando.- Por otro lado, mediante las denuncias y exposiciones policiales (fs. 11/16 y 55/58) que ambas partes realizaron una contra la otra, se observa que desde la fecha 03/05/16, oportunidad en la que el Sr. Gastón Orue (pareja de Diez) realizó una exposición ante la comisaría N° 34, queda expuesta de forma manifiesta la disconformidad de Diez respecto de la construcción que Romero emprendió en el terreno lindante al que se encuentra la construcción que integra su vivienda. Ello se condice con las demás denuncias sucesivas durante el mes de mayo, todas del mismo tenor. Incluso la oposición de Diez, en su intento para evitar la prosecución de la obra, se hace palmaria en el Expte. N° 100844-D-16 caratulado ¿Diez Sivina s/ denuncia?, donde el Juez de Faltas de Viedma tomó intervención y resolvió ¿(...) la paralización de la obra en construcción sita en calle Las Heras N° 1725 Planta Baja A Escalera 6 del Barrio Ceferino de esta ciudad hasta tanto regularice su situación (...)¿.- También surge de las fotografías, denuncias y de pericial de arquitectura que la obra no provocó una exclusión absoluta o total de la posesión que la Sra. Diez hace de su vivienda, sino una merma que impide disponer su uso de forma normal para el ingreso y egreso a la misma.- Dicha cuestión se refleja en la pericia de arquitectura, concretamente en el punto cuatro, cuanto el perito constató que entre la pared construida por Romero y el portón que da ingreso a la vivienda de Diez hay solo 60 centímetros, cuestión que también surge de la inspección ocular realizada.- De lo expuesto, tengo por probado que producto de la obra realizada por el Sr. Romero, la que se encuentra en un estrado incipiente de avance, la actora sufrió un menoscabo que afecta su posesión, pues la pared construida a 60 cm del lateral por el que se encuentra el ingreso a su vivienda, obstaculiza el libre acceso mínimo y necesario tanto de personas como de objetos de uso doméstico, entre otros.- En consecuencia, tal circunstancia constituye una afectación, molestia o merma sobre la posesión que Diez ejerce sobre su vivienda que no padecía de forma previa a la obra referida y que he de calificar como de turbación, por lo que el interdicto intentado se torna procedente.- VI.- Que resta determinar entonces qué medida corresponde adoptar a los fines de dar solución al planteo esgrimido por la actora, siempre advirtiendo las particularidades del proceso sobre el que tramita.- De ello se sigue que nada debe decidirse sobre la base de elementos propios del petitorio, es decir, que no hacen a la decisión de este proceso las cuestiones relacionadas con el título en que se funda el derecho de propiedad; violaciones al reglamento del barrio; normas urbanísticas; motivos que argumenten las partes para fundar su obrar; y cualquier otra circunstancia no vinculada con la turbación de la posesión.- Así, en esta instancia no se discute el derecho sino el hecho de la posesión relacionada con la exclusión o turbación de la que ostenta la actora, por lo que sin perjuicio de advertir que la cuestión en conflicto radica sobre el avance de vecinos sobre espacios comunes, y en distintas épocas, más allá de las autorizaciones o no tanto del IPPV como de la Municipalidad para realizar esas obras, veo vedado el ingreso al tratamiento de esos temas pues exceden, como lo he expuesto, el cauce interdictal.- ¿(...) `el ámbito interdictal no es el idóneo para debatir violaciones a las reglamentaciones internas aceptadas por los copropietarios del complejo edilicio de la actora y no ha de haber resolución sobre su cumplimiento o no en el marco procesal instrumentado para la defensa expeditiva de la posesión o de la tenencia´ (...)¿. (Conf. SCBA causa C. 93.712, ¿Parque Náutico Privado Boat Center contra

In Gevana S.A. y otra. Interdicto de obra nueva?, 12/10/11.- Habiendo precisado ello, y en función de que tengo para mí que la cuestión habitacional - y más aún si se trata de barrios que se pergeñan a fin de dar una solución social en ese aspecto- no puede ser sino tratada con un paradigma consecuencialista que pondere que la decisión tendrá efectos sobre la diaria convivencia de vecinos que continuarán residiendo en el lugar, descarto que la decisión extrema de demoler todo lo construido por el Sr. Romero pueda contribuir a restaurar el equilibrio. Ello, en tanto la construcción de la Sra. Diez, sin perjuicio de las autorizaciones o no otorgadas al respecto por organismos competentes, se haya emplazada también sobre un espacio de uso común anexo a la vivienda originalmente diseñada al construirla.- Dicho ello, he detenerme en las soluciones dadas como alternativas por el perito que de común acuerdo propusieron las partes - fs. 92- y sobre las que no hubo disconformidad traducida en observaciones o impugnaciones a sus propuestas.- En ese sentido, el perito Gustavo Emiliano Simanovich planteó dos soluciones alternativas: La primera consiste en consolidar la situación de medianería entre las dos unidades funcionales, anular el espacio resultante como acceso a la vivienda de la Sra. Diez y reubicar del portón de ingreso, con acceso directo al espacio común y vía peatonal. La segunda alternativa implica demoler la pared construida a 60 cm. del portón de acceso de la vivienda de la Sra. Diez dejando una distancia mínima de 1,50 mts (entre la puerta de acceso y la pared), y de esta forma garantizar una adecuada movilidad. También agrega que para esta alternativa es conveniente la colocación de una reja, a filo de las dos construcciones, con el objeto de poner un límite a la vivienda.- Ahora bien, más allá de que el perito sugiera como solución conveniente la ?alternativa 1', lo cierto es que la Sra. Diez ha utilizado ese acceso desde que ocupa la vivienda y hasta la actualidad.- De ello se sigue que aún siendo ello una solución arquitectónica técnicamente viable -consolidar la medianera- tengo para mí que no armoniza para nada con el objeto discutido en este expediente, pues implicaría no sólo desconocer la turbación que tengo por probada sino acentuarla al grado más extremo posible.- De este modo, advierto que la segunda alternativa es la que hace desaparecer la turbación de modo suficiente para permitir la entrada y salida, tanto de personas cualquiera sea su movilidad, como también la posibilidad de que dicho espacio permita el ingreso y egreso de objetos y artefactos de uso indispensable y habitual en la vida doméstica de la familia Diez.- VII.- Por lo tanto, en razón de lo expuesto, he de hacer lugar a la acción interpuesta por Silvina Pelagia María Diez y en consecuencia se ordena al Sr. Juan Oscar Romero que demuela la pared ubicada a 60 cm frente el portón de acceso de la vivienda de la actora.- Asimismo, ante la eventualidad de que el Sr. Romero desee construir una nueva pared frente al acceso de la vivienda en cuestión, deberá dejar un espacio mínimo de luz, el cual se fija conforme a pericia en 1,50 metros, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan sean otorgadas tanto por el IPPV como organismo público que adjudicó las viviendas del Barrio en cuestión y en tanto éstas se encuentran afectadas al régimen propiedad horizontal, como así también a la Municipalidad de Viedma en su ejercicio de poder de policía.- VIII.- Las costas se imponen a la parte demandada conforme art. 68 del CPCC y se difiere la regulación de honorarios para cuando existan pautas para ello (art. 33 de la Ley G 2212).- RESUELVO: I.- Hacer lugar al interdicto de obra nueva interpuesto por la Sra. Silvina Pelagia María Diez con los alcances del Punto VII de los Considerandos y en consecuencia ordenar al Sr. Juan Oscar Romero a demoler la pared ubicada frente el portón de acceso de la vivienda de la actora, que corresponde a la obra en construcción sita en el espacio común lindero al inmueble de calle Las Heras N° 1725, Escalera 6, Planta Baja, Departamento ?A?, del Barrio Ceferino, en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de aplicar \$ 300 diarios en concepto de astreintes ante su incumplimiento, debiendo dejar el demandado una distancia de 1,50 metros de luz en caso de reconstruirla.- II.- Imponer las costas a la parte demandada (art. 68 CPCC).- III.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello (art. 33 de la Ley G 2212).- IV.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.- Leandro Javier Oyola Juez

023065E