

Accion Preventiva Filtraciones Muro Medianero Filtraciones Tierras Linderas Construccion De Obra

JURISPRUDENCIA

En la Ciudad de San Salvador de Jujuy,

Provincia de Jujuy, a los veinte días del mes de octubre de 2020, las señoras Vocales de la Sala Tercera de la Cámara en lo Civil y Comercial, doctora, ALEJANDRA MARIA LUZ CABALLERO Y NORMA BEATRIZ ISSA, vieron el Expte. N° C-111187/18, caratulado: ?Acción Preventiva de Daños: RUA, CARMEN RUTH c/ ACOSTA, SABINA.? La Dra. ALEJANDRA MARÍA LUZ CABALLERO, dijo: 1. Por estos obrados comparece la Sra. CARMEN RUTH RUA con el patrocinio letrado de la Dra. DAFNE GEORGINA RODRIGUEZ y promueve acción preventiva de daños en contra de la Sra. SABINA ACOSTA, conforme los hechos que seguidamente expone. Alude ser propietaria del inmueble ubicado en Pasaje 10 N° 291 de las 530 viviendas del Barrio San Pedrito donde reside con su familia y que colinda, en su lado izquierdo, con la propiedad en la que habita la demandada. Denuncia que a lo largo de los años procuró, sin resultado, que la accionada cortara los cañaverales de su propiedad a fin que estos no se apoyaran y se vencieran sobre la medianera construida por la actora, como así también que retirara los escombros y chatarra que conserva apoyados sobre esta pared, en tanto no solo son utilizados por los perros y las gallinas de la accionada para subir al techo de la casa de la actora causando ruidos, molestias y malos olores, sino también porque provocan, debido a la acumulación de escombros en el lugar, una severa filtración de agua y humedad a través de ella, tiznando de hongos y humedad la pared de la habitación del hijo de la Sra. RUA, con el consiguiente enrarecimiento del aire en el ambiente y el deterioro de su estructura. Refiere que a ello se suman las molestias ocasionadas por la quema inusitada de basura que realiza la Sra. ACOSTA en el reseñado inmueble vecino, lo que le provoca vivir permanentemente y, la mayor parte del año, con ventanas y puertas cerradas. En lo medular de su presentación, sostiene que en innumerables oportunidades debió mandar a revocar, por su propia cuenta y, a su cargo, las paredes afectadas de su vivienda producto de las constantes filtraciones de agua a través de la medianera, en tanto la demandada jamás permitió que los albañiles de la actora ingresaran a su inmueble a fin de ?castigar? (sic) la pared afectada para impedir que siguiera filtrando agua sucia con olor nauseabundo desde aquel terreno hacia el suyo. Puntualiza que, la falta de obras atinentes por parte de la demandada, presenta riesgo y un daño temido severo, no solo para las paredes de su vivienda que corren el riesgo de desmoronarse, sino también para su salud y la de su familia en tanto cada lluvia de estación, no hace más que agravar el problema de moho y humedad existente. Destaca que, a lo largo de los años, agotó todas medidas posibles tendientes a solucionar el conflicto, cursando intimaciones extrajudiciales y aun denuncias ante la Municipalidad, pero nunca obtuvo respuestas. Después de alegar sobre los fundamentos que dan sustento a su pretensión, ofrece prueba, hace reserva de caso federal y peticiona se haga lugar a la demanda ordenando a la accionada a realizar todas las obras de mitigación necesarias en su terreno para evitar daños aún mayores a los ya causados. 2. Otorgado a su planteo el trámite de amparo, las partes fueron convocadas a la audiencia prevista en el art. 396 del C.P.C.. En la ocasión compareció la actora y su representante legal, más omitió hacerlo la demandada pese a encontrarse debidamente notificado conforme consta a fs. 22/23, por lo que en la misma audiencia (fs. 24) se dio por decaído su derecho a contestar demanda, se ordenó la designación de defensor oficial en su representación y se procedió a abrir la causa a prueba. A fs. 30 compareció la Dra. GRACIELA LILIANA ARACH en su carácter de Defensora Oficial y asumió la representación de la demandada, dando cuenta a fs. 31/40 y 49/61 de las gestiones realizadas tendientes a llevar a conocimiento de su representada la existencia del presente proceso. Producida la prueba que obra agregada en autos, concretamente la pericia técnica sobre los puntos propuestos por la actora, fue incorporada a fs. 87/90. A fs. 91 obra acta del 9 de diciembre de 2019 en la que consta la comparecencia de la Sra. Margarita Romero, hija de la demandada, ante el Departamento de Asistencia Jurídica Social del Ministerio Público de Defensa Civil manifestando la imposibilidad de su madre de poder movilizarse para comparecer personalmente y el conocimiento que sobre esta causa tiene en carácter de demandada. Integrado el Tribunal y firme el decreto por el que los autos fueron llamados para el dictado de la sentencia corresponde, sin más, pronunciarnos. 3.1. En cuanto a los hechos, conforme se ha dicho en reiteradas oportunidades y por inveterado criterio, la incontestación de la demanda autoriza a considerar reconocidos los hechos lícitos afirmados la actora y auténtica la prueba por ella presentada (arts. 263 del Código Civil y Comercial, 300 inc. 1 y 197 del C.P.C.; L.A. N° 25, F° 120/129 N° 49; L.A. N° 38 F° 544/44, N° 224). Siendo así en el caso, cabe dar por cierto los hechos invocados por la actora, las molestias, riegos y daños que aduce provocados por la inacción de la accionada y la urgente necesidad de que ellos sean atendidos. Tales circunstancias también se encuentran acreditadas en esta causa con la demás prueba incorporada en autos. Así, las fotografías obrantes a fs. 10/15 contestes a las incorporadas en la pericia de fs. 87/89 y, el informe técnico producido, dan cuenta de que el terreno donde habita la actora y el de la Sra. ACOSTA, son colindantes en sus

contrafrentes compartiendo medianeras entre ambos patios y sectores cubiertos ubicados en el fondo de ambos inmuebles; y que por la ubicación topográfica de ambos, el terreno de la Sra. Rua se encuentra en un nivel más bajo que el de la Sra. Acosta con una diferencia aproximada de un metro (1,00m). En este sentido, el experto es contundente en señalar que la pared medianera que comparten ambos inmuebles se ve claramente afectada por la falta de capa aisladora vertical sin realizar en la cara de la medianera del terreno de la accionada, lo que apareja constante filtración de agua que se refleja en la cara de los muros del terreno con mayor desnivel que es, precisamente, el que habita la actora. Situación que -sostiene- se ve aún más agravada producto de que el terreno con mayor nivel de altura o sea el de Acosta, se asienta sobre rellenos de escombros que carecen de un desagüe pluvial estudiado lo que requiere, en épocas de mayores precipitaciones, constantes tareas de mantenimiento por parte de la Sra. Rua para mitigar el daño sobre las paredes que se ven afectadas en su propiedad. Asimismo señala que sin perjuicio del evidente deterioro en el revoque de las paredes atacadas por la humedad, también se advierten fisuras en piso interior de cemento alisado de la propiedad que permiten anticipar un debilitamiento del terreno, con origen en la misma causa. Probados como están entonces los hechos del caso frente al silencio de la demandada y su inacción ante la posibilidad de aportar pruebas tendientes a desvirtuarlos, la conducta antijurídica de la accionada surge palmaria frente a la intimación cursada mediante carta documento incorporada a fs. 09, pues aun cuando no existen precisiones sobre la franja de terreno en la que se encuentra asentada la pared del conflicto, en lo que interesa a la presente acción, conforme el art. 2006 del Cod. Civ. y Comercial se trata de un muro de cerramiento forzoso, encaballado o contiguo, medianero hasta la altura de los 3 m. (art. 2009 del Cd. Civil) destinado a separar las heredades por razones de seguridad, higiene y privacidad, del que ambos lotes colindantes se sirven indistintamente. De acuerdo a ello, conforme el principio general de no dañar a otro, cobra entonces particular relevancia la omisión injustificada de la accionada de no realizar las obras atinentes para evitar y prevenir el daño que se denuncia en la propiedad de su vecina (art. 1710 del Cod. Civil y Comercial) y que conforme lo señala el experto son una consecuencia directa de la falta de obras de impermeabilización del muro sobre la cara que da a la propiedad de la accionada con una capa aisladora vertical o capa aisladora de cajón con la altura correspondiente a la diferencia de niveles existente entre ambos terrenos -que el experto señala que en ningún caso debe ser mínimamente inferior a un (1) metro- para contener las filtraciones naturales de agua desde su terreno hacia el de la actora; así como la construcción de un sistema de desagüe pluvial nuevo o que pudiera anexarse a otro ya existente. Así y en tanto esta omisión demuestra una franca violación al fundamental deber de prevención establecido en aquella norma, causando un perjuicio no justificado en contraposición al orden jurídico existente y los más elementales principios de buena fe, con el consiguiente riesgo de ocasionar daños aún mayores y de dificultosa reparación ulterior, cabe ordenar el cese del daño y sus consecuencias, a cuyo fin deberá la demanda adoptar todas las medidas atinentes para ello así como también aquellas destinadas a evitar su agravamiento y daños futuros. Por lo expuesto, y si este criterio fuera compartido, corresponde hacer lugar a la acción preventiva de daño promovida por la Sra. CARMEN RUTH RUA y, en su mérito, condenar a la Sra. SABINA ACOSTA a realizar en el término de treinta (30) días, las obras de impermeabilización necesarias del muro medianero sobre la cara que da hacia su propiedad con una capa aisladora vertical o capa aisladora de cajón con la altura correspondiente a la diferencia de niveles existente entre ambos terrenos y que en ningún caso podrá ser mínimamente inferior a un (1) metro, para contener las filtraciones naturales de agua desde el su terreno hacia el de la actora; así como la construcción sobre su terreno de un sistema de desagüe pluvial adecuado, nuevo o que pudiera anexarse a otro ya existente, a fin de evitar agravar los daños precedentemente expuestos. La mora en el cumplimiento de esta obligación de hacer en el plazo señalado, dará lugar a la aplicación de astreintes de mil pesos (\$ 1.000.-) por cada día de demora. Por aplicación del principio general de la derrota que consagra el art. 102 del C.P.C., postulo que las costas se impongan a la demandada en su condición de vencida. En cuanto a los honorarios profesionales, cabe diferir su regulación hasta tanto exista base que permita cuantificarlos. Tal es mi voto.

La Dra. Norma Beatriz Issa dijo: Que conforme la deliberación a la que fueron sometidos los puntos analizados, presta adhesión a los fundamentos y conclusiones del voto que antecede. Por lo expuesto, la Sala III de la Cámara en lo Civil y Comercial, RESUELVE: 1. Hacer lugar a la demanda promovida en esta causa y, en su mérito, condenar a la Sra. SABINA ACOSTA a realizar en el término de treinta (30) días, las obras de impermeabilización necesarias del muro medianero sobre la cara que da hacia su propiedad con una capa aisladora vertical o capa aisladora de cajón para contener las filtraciones naturales de agua desde el su terreno hacia el de la actora con la altura correspondiente a la diferencia de niveles existente entre ambos terrenos y que en ningún caso podrá ser mínimamente inferior a un (1) metro; así como la construcción sobre su terreno de un sistema de desagüe pluvial adecuado, nuevo o que pudiera anexarse a otro ya existente a fin de evitar agravar los daños precedentemente expuestos. 2. La mora en el cumplimiento de esta obligación de hacer en el plazo señalado, dará lugar a la aplicación de astreintes en la suma mil pesos (\$ 1.000.-) por cada día de demora. 3. Imponer las costas a la demandada vencida. 5. Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta. 6. Registrar, agregar copia en autos y notificar por cédula. El Dr. Carlos Marcelo Cosentini no participa del presente por encontrarse en uso de licencia por más de diez días (Acordada del STJ

registrada en L.A. N° 11,F° 127, N° 71 del año 2008).
Comercial de la Nación

Correlaciones:
002805F

Art. 1710, Código Civil y