

## Acción Posesoria por Ruidos Molestos

### PROMUEVE ACCIÓN POSESORIA POR RUIDOS MOLESTOS

Señor Juez:

\_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el patrocinio letrado del Dr. \_\_\_\_\_, T° \_\_\_\_, F° \_\_\_\_, C.P.A.C.F., CUIT \_\_\_\_\_, mail \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_, ambos constituyendo domicilio en la calle \_\_\_\_\_, zona de notificación \_\_\_\_, y domicilio electrónico \_\_\_\_\_, a V.S. me presento y digo:

#### I.- OBJETO:

Que vengo a promover demanda contra los Sres. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, ambos con domicilio real en la calle \_\_\_\_\_ de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y/o contra quien resulta civilmente responsable, fin que hacer CESAR LAS INMISIONES2) proveniente del inmueble lindero, que hace prácticamente imposibles el pacífico goce de mi propiedad, atento el ruido insoportable -generando vibraciones- los que exceden la normal tolerancia, teniendo en cuenta la categorización inmobiliaria de la zona la que resulta negada para la instalación de fábricas y/o cualquier otro tipo de industria o comercio.

#### II.- MEDIACION PREVIA:

En cumplimiento de lo previsto por el art. 2 Ley 26.5893), se celebró la audiencia de mediación previa con resultado negativo acompañándose el acta pertinente a sus efectos.

#### III.- HECHOS:

Conforme surge de la escritura que acompaño, soy propietario desde hace más de veinte años del inmueble sito en \_\_\_\_\_, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que resulta ser categorizada según el código de planeamiento como zona residencial.

Aproximadamente hace cuatro meses, el inmueble lindero a mi propiedad fue adquirida por los demandados, instalando un taller de fabricación de herramientas y equipos para laboratorios técnicos destinados a la construcción, conforme se puede apreciar en la página de web que posee sus propietarios, [www.\\_\\_\\_\\_\\_.com.ar](http://www._____.com.ar).

En consecuencia, en el horario en que se encuentran trabajando, esto es de lunes a sábados, en el horario de 8 a 17 horas, se tornó imposible estar en mi hogar, debido a los ruidos y vibraciones que se producen como consecuencia de las maquinarias que utilizan. Esto es, producto de la utilización de maquinarias como tornos, fresadora, máquinas de corte, entre otras, como así también extractores que poseen en los techos para ventilación, el ruido y las vibraciones provocan molestias en formas constantes dentro de esa franja horaria, ? que por cierto es muy amplia-, excediendo la normal tolerancia.

Motivo por el cual, decide contactarme con los propietarios, a fin de llegar a un entendimiento, ante la negativa procedí a remitir carta documento, sin obtener respuesta alguna.

Como surge del Acta de Mediación que se acompaña, recurrí a esta etapa con el fin de llegar a un entendimiento, ante la incomparecencia de los demandados, se dio por cerrada la instancia anterior y abierta la vía judicial.

A fin de constatar el nivel de ruido y vibraciones que mi familia y yo estamos expuesto, se hizo presente el Ingeniero \_\_\_\_\_, especialista en Seguridad e Higiene, quien en su informe ? el que se acompaña-, juntamente con el escribano Dr. \_\_\_\_\_, se procedió la realización de dicha medición tanto interna como externa. De dicho informe se puede extraer que el ruido y las vibraciones provocan una medición de \_\_\_ dBA, es decir ampliamente superado ampliamente el nivel permitido. ? Cuando se superan los límites aceptables, entra a jugar el factor de atribución exceso en la normal tolerancia entre vecinos, que el legislador a normado en el art. 1973 del Cód. Civ. y Com. Nac. ?Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquellas??

Es decir, esa tolerancia exigible no debe superar lo normal, lo razonable, lo acostumbrado, pues no es dable exigir a las personas conductas que superen la media.

Por lo expuesto a V.S. solicito que verificados los extremos que invoco, ordene la cesación de la causa generadora de las inmisiones inmatrimoniales suspendiendo las actividades que desarrolladas en el predio agresor, generan las molestias enunciadas en el presente escrito. ?

#### IV.- PRUEBA: Se ofrece la siguiente prueba:

##### A.- DOCUMENTAL:

- Copia certificada de Escritura donde surge la titularidad de mi propiedad inmueble.
- Constatación Notarial N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

c) Informe técnico realizado por el Ingeniero \_\_\_\_\_, especialista en seguridad e higiene.

d) \_\_\_ fotos certificadas.

e) Informe de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde emerge la zonificación donde se ubica la propiedad.

**B.- CONFESIONAL:**

Se cite a los demandados a absolver posiciones y reconocer documentación a la audiencia que al efecto V.S. fijara y bajo apercibimiento previsto por el ar. 4175) del Cod. Proc. Civ. y Com. Nac.

**C.- TESTIMONIAL:**

Se cite a los siguientes testigos quienes depondrán a tenor del pliego que oportunamente se presentara por Secretaría:

a) Sr. \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, vecino del inmueble que habitamos.

b) Sra. \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, prima de la actora.

En cumplimiento del requisito procesal previsto en el art. 3336) del Cod. Proc. Civ. y Com. Nac., se deja constancia que los testigos depondrán sobre la situación a que nos enfrentemos a diario, cuando la fábrica se encuentra en funcionamiento.

**D.- CONSTATAción JUDICIAL:**

Solicito a V.S. proceda a efectuar el reconocimiento judicial, a fin de poder verificar la situación señalada y que el predio agresor ejerce irregularmente el derecho de propiedad.

Conforme lo precedentemente expuesto, solicito a S.S. ordene la cesación de la causa generadora de las mismas y la suspensión total de la actividad, toda vez que cualquier tipo de actividad se encontraría prohibida atento la categorización del lugar.

**V.- DERECHO:**

Fundo el derecho que me asiste en los términos de los arts. 19737), 19458), 17219), 172210), 177011), 223812), y concordantes del Cód. Civ. y Com. Nac., art. 623 Bis13) y concordantes del Cód. Proc. Civ. y Com. Nac., y en la doctrina y jurisprudencia aplicables al caso.

**VI.- COMPETENCIA**

Es competente V.S. para entender en las presentes actuaciones, conforme a lo dispuesto por el art. 5 inc. 114) del Cód. Proc. Civ. y Com. Nac., que dispone que la demanda tiene que entablarse ante el juez del lugar donde está situada la cosa litigiosa, por cuanto el inmueble se encuentra ubicado en la calle \_\_\_\_\_.

**VII.- AUTORIZACIONES:**

Que vengo por el presente autorizar a las siguientes personas a examinar estar actuaciones como así también los incidentes que se promuevan, presentar escritos, oficios, mandamientos y cualquier otra pieza procesal que haga al trámite del proceso, como así también retirar copias, legajos, oficios, mandamientos y cualquier otra documentación destinada a esta parte, a saber: \_\_\_\_\_ y/o \_\_\_\_\_ y/o \_\_\_\_\_.

**VIII.- PETITORIO:** Por lo expuesto a V.S. solicito:

1°) Se me tenga por presentado, por parte y con constituidos los domicilios legal y electrónico.

2°) Solicito que se realice la constatación judicial ordenada a fin de que V.S verifique la situación denunciada y proceda a ordenar su suspensión.

3°) Se de traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.-

4°) Se tenga presente la prueba ofrecida.

5°) Se tengan presentes las autorizaciones conferidas.

6°) Oportunamente dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, con expresa imposición de costas.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-