

Promueve Acción Posesoria

Promueve acción posesoria

Señor Juez:

?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ??, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al Tº, Fº, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

I.- OBJETO

Que vengo por medio de la presente a iniciar la presente acción contra el Sr. ?????, con domicilio real en la calle ????? n° ?? de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y/o contra quien resulta civilmente responsable, fin que hacer cesar las inmisiones proveniente de la finca lindera, que hace prácticamente imposible residir en mi propiedad, toda vez que no sólo el humo, sino el ruido insoportable -generando vibraciones- excede la normal tolerancia.

Asimismo, destaco que sin conocer el origen de las inmisiones -humo y ruido- provenientes del inmueble vecino, debo señalar que por la categorización habida en la zona, resulta vedada la instalación de fábricas y/o cualquier otro tipo de industria o comercio.

II.- HECHOS

Hace diez años resido en la propiedad ubicada en la calle ?????, n° ??, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La ubicación resulta zonificada o categorizada bajo la nomenclatura R-1 frente al Municipio, es decir, zona residencial.

Aproximadamente hace unos seis meses, la vivienda lindera a mi propiedad resultó adquirida por nuevos propietarios que se mudaron a la brevedad, en una rauda operación en la que intervino la inmobiliaria de la zona, ????

Desde que los nuevos propietarios tomaron posesión de la casa, jamás he tenido trato con ellos, desconociendo a los ocupantes.

Asimismo, debo señalar que desde mi propiedad, se puede observar que la residencia lindera, de gran dimensión y metraje, posee en el fondo un tinglado de donde sin saber el origen, emana un gran volumen de humo y un ruido de dimensiones tales que hacen imposible la habitabilidad, no sólo ya por los ruidos y humo, sino por las vibraciones generadas en mi propiedad.

Con fecha ?, de ?? de 20? intenté contactar con los propietarios y/o habitantes del lugar a fin de solicitar explicaciones y el cese en la actividad que genera dichas inmisiones, toda vez que ellas exceden la normal tolerancia.

A su vez, luego de la falta de contacto con los vecinos linderos, recalé en una intimación que cursé mediante CD, n° ?? la que no obtuvo respuesta, teniendo que recalar en la presente acción.

Por último, de los datos colectados en la zona, aparentemente los propietarios tendrían instalada en el fondo de su casa, una pequeña fábrica de tratamiento de cueros, lo que ayudador por grupos electrógenos de gran porte, generarían no solo el ruido y vibraciones en mi propiedad, sino el humo proveniente de la finca lindera.

Así las cosas, y previo a recalar ante los tribunales, solicité la presencia de un ingeniero especialista en Seguridad e Higiene, para que constate la situación descripta.

El citado profesional, compareció a mi propiedad junto a un notario, el día ? de? de 20? y procedió a realizar su labor asistido de un decibelímetro para poder medir los ruidos etc. Se acompaña informe técnico, con 50 fotos certificadas por ante escribano.

Por lo expuesto, solicito la intervención de V.S. a fin que luego de verificar 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 citadas.

III. DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en los términos de los arts. 1721, 1722, 1770, 1973 y 1945 del Código Civil y Comercial de la Nación según texto ley 26.994.

IV.- COMPETENCIA

V.S resulta competente para entender en estas actuaciones en virtud de que la ubicación del inmueble resulta ser la calle ?????, n° ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ello por imperativo del inciso primero del artículo 5 del C.P.C.C.N. que dispone que la demanda tiene que entablarse ante el juez del lugar donde está situada la cosa litigiosa.

V.- LEGITIMACIÓN ACTIVA

Resulto ser la persona habilitada por la ley para ejercer la acción, toda vez que ostento la calidad de poseedor del inmueble, agregando que también poseo título suficiente de mi legítima posesión.

PASIVA

El demandado resulta ser el propietario de la finca lindera y/o su ocupantes. Se acompaña informe dominial actualizado.

**VI.- PRUEBA
DOCUMENTAL**

1. Escritura Pública N° ???, de fecha ? de ? de 20? pasado por ante escribano público ??? Registro Notarial Nro. ??, Matricula ???
2. Informe técnico realizado por el Ingeniero ?????, especialista en seguridad e higiene.
3. 50 fotos certificadas por ante Escribano Público.
4. Informe de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Municipio de donde emerge la zonificación donde se ubica la propiedad.

TESTIMONIAL

Se cite a declarar a las siguientes personas:

1. ?????, con domicilio en ?????, n° ??, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de profesión ???, quien podrá brindar testimonio del despojo perpetrado por el accionado.
2. ?????, con domicilio en ?????, n° ??, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de profesión ???, quien podrá brindar testimonio del despojo perpetrado por el accionado.

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. Ante ello, solicito al juez 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 habida cuenta la zonificación del lugar.

VII.- AUTORIZACIONES

Autorizo a los doctores, ????? y ?????, T° ... F° ? respectivamente a compulsar el expediente mencionado, glosar y desglosar escritos, retirar copias, retirar y diligenciar testimonios, oficios y mandamientos, así como a realizar cualquier otro acto inherente a la prosecución del trámite y para el que esta autorización resultare suficiente.-

VII.- PETITORIO

Por lo que queda expuesto a V.S. solicito:

1. Me tenga por presentada, por parte y con el domicilio legal constituido.
2. Imprima al presente proceso trámite de juicio sumarísimo (conforme artículo 498 del C.P.C.C.N.).
3. Solicito que se realice la constatación judicial ordenada a fin de que V.S verifique la situación denunciada y proceda a ordenar su suspensión.
4. Oportunamente se de traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
5. Se provean las pruebas ofrecidas.
6. Se tengan presentes las autorizaciones conferidas.
7. Se tenga por acompañado el bono de derecho fijo del Colegio Público de Abogados.
8. Oportunamente dicte sentencia que haga lugar a la demanda en la forma solicitada en el exordio que.

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-