



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Expte: 5.844/15 “Zelenay, Susana Malvina c/ Wasser, Jonathan A y otro s/ interdicto”. Juzgado 78.

Buenos Aires, de mayo de 2015.

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Las presentes actuaciones vienen a conocimiento de este tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto en subsidio por la parte actora contra la resolución de fs. 98/101 vta., que desestima el modo en que ha sido propuesto el amparo, reencauza el reclamo por la vía procesal del interdicto de obra nueva y lo declara inadmisibile.

Sus agravios obran en la presentación de fs. 102/5 y giran esencialmente sobre el modo en que ha de ventilarse la cuestión, esto es, el tipo de acción de que se trata: la actora expresa que es una acción de amparo y no un interdicto de obra nueva; la oportunidad del inicio de las actuaciones y que no se hayan decretado las medidas precautorias que hacen a la seguridad e integridad física mediante la suspensión de la obra.

II. En primer lugar, cabe poner de relieve que no se analizarán todas y cada una de las argumentaciones de la apelante, sino tan sólo las que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (conf. CSJN, Fallos. 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 305:537, 307:1121, entre otros y remarcado por destacada doctrina: Fassi, S.-Yáñez, C. “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado”, t.1, pág. 825; Fenochietto, C.-Arazi, R. “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado” T.1, pág. 620).

Ahora bien, sabido es que la acción de amparo sólo es procedente si se interpone con el objeto de restablecer “derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley”

(conf. art. 43, primer párrafo, in fine, de la Constitución Nacional) y siempre que no exista para ello otro medio judicial más idóneo (conf. C.S.J.N., Fallos: 326:2150).

En ese orden de ideas, tal como lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia de la Nación en Fallos: 306:1254; 307:747; 310:576, entre otros, el amparo es un proceso excepcional, utilizable en las delicadas y extremas situaciones en las que por carencia de otras vías legales aptas pelagra la salvaguarda de derechos fundamentales, y exige para su apertura circunstancias muy particulares caracterizada por la presencia de arbitrariedad o ilegalidad manifiesta que, ante la ineficacia de los procedimientos ordinarios, originan un daño concreto y grave, sólo eventualmente reparable por esta vía urgente y expedita (conf. C.S.J.N., Fallo: 330:1407).

En el caso, si bien la motivación de la actora para iniciar la presente causa por la vía del amparo fueron los daños por desprendimientos de mampostería en perjuicio de su propiedad, desplazamientos de estructuras y peligros de daños mayores por derrumbe, como consecuencia de la obra que se está realizando en el inmueble sito en la calle Agüero 1177 de esta ciudad, lindero al suyo, entendemos que existe un procedimiento idóneo para la efectiva tutela del derecho que se pretende ejercer, por lo que no corresponde dar trámite a la acción pretendida.

En efecto, no obstante el reconocimiento constitucional del amparo, interpretamos que la vía pretendida por la apelante no puede utilizarse de manera irrestricta en todos aquellos supuestos en que se cuestionan el reconocimiento de daños y el temor por sufrir otros como consecuencia del avance de una obra, pues implicaría soslayar la vía específicamente prevista por el legislador como la más idónea para su tratamiento y resolución.

Por ello, en función que el reclamo del actor está alcanzado por lo dispuesto en los arts. 2498, 2499 y 2500 del Código



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Civil y 619 y 620 del Código Procesal, consideramos, como así lo hizo el Sr. Magistrado de la anterior instancia, que la cuestión debe ser continuada bajo las disposiciones que rigen al interdicto de obra nueva.

Esto dicho, respecto a la procedencia del interdicto, cabe señalar que el ejercicio de este tipo de proceso tiene como finalidad hacer cesar la turbación de la posesión o tenencia que se ocasiona con el comienzo de la ejecución de una obra. De allí que se pretenda, como ha sucedido en el caso de autos, la suspensión de las construcciones iniciadas.

Así, del análisis de la prueba incorporada a la causa se advierte que la obra que afecta el inmueble de la actora fue iniciada, al menos, durante el año 2012, pues al indicar que la submuración fue ejecutada de manera incorrecta, con anchos de descalce irresponsablemente mayores que los establecidos como funcionales y correctos, hace indicación de imágenes tomadas en el momento del desarrollo de dicha tarea (23 de noviembre de 2012) (ver soporte digital que obra en el CD acompañado a fs. 36 vta).

Quiere decir, que la actora refiere no solo daños de antigua data, sino que también expresa que el edificio de su propiedad ha permanecido estable hasta que se inició la nueva construcción que –según expresa el informe agregado- debió prever las condiciones de los colindantes, tomando las medidas necesarias para que su acción no incida en las condiciones de equilibrio constructivo que se mantuviera desde sus orígenes (ver fs. 75).

No obstante los peligros que indica, no se advierten las razones por las que la actora no denunció tales anomalías ante las autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de que ejerza los controles pertinentes para el aseguramiento de las personas que habiten dicho inmueble y el patrimonio de la actora.

Sin embargo, siendo que el informe de fs. 74/88 y las fotografías agregadas dan cuenta que la etapa fundacional y estructural de la obra se encontraría superada, a los fines de resolver la cuestión traída a juzgamiento resultaba necesario contar con suficientes elementos de prueba que den cuenta de la situación actual de la obra y la inminencia de daños a vecinos y transeúntes.

Por ello, del informe producido, a pedido del Tribunal, por la Dirección de Fiscalización y Control de Obras y Catastro, dependiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, surge que se ha podido constatar que la obra registrada en el expediente 123177/2012 se ajusta a los hechos del terreno ejecutándose conforme las reglas del arte de la construcción. Asimismo, se indica que al momento de la inspección no se constata visualmente que se encuentre afectada la seguridad y estabilidad del edificio (ver fs. 138).

Respecto al avance de obra se informa que la misma se encuentra terminada faltando detalles de terminación y parte de revoque exterior sobre medianera izquierda sobre la cual se observa que posee las pantallas de protección reglamentarias. Se hace notar que los trabajos sobre la medianera sin terminar responden al conflicto entre la obra y el vecino denunciante. No se constata peligro como para causar daños a la finca lindera salvo los vicios ocultos, como tampoco que los trabajos restantes (revoque de pared medianera izquierda) revistan peligrosidad (ver fs. 138).

Lo señalado resulta concluyente en cuanto a que los trabajos que actualmente se están ejecutando no representar “*per se*” un agravamiento de los daños que dice haber sufrido la actora en su propiedad, por lo que teniendo en consideración el pormenorizado informe producido por la dependencia del Gobierno de la Ciudad, resulta forzoso concluir que el pronunciamiento de grado deba ser revocado, por lo que corresponde la desestimación de los agravios de



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

la apelante, como así también su pretensión de hacer lugar a la prohibición de innovar requerida.

Tocante a la anotación de litis, luego de un análisis profundo y pormenorizado de las razones expuestas por la recurrente en sus agravios, entendemos que resulta improcedente, en razón del mayor alcance de la medida dispuesta por el Sr. Juez de la anterior instancia en el resolutorio apelado (ver apartado VII. fs. 101/vta.).

III. En virtud de lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: confirmar la resolución de fs. 98/101 vta. en todo lo que decide y fue motivo de apelación y agravio, sin costas de alzada por no haber mediado oposición (art. 68, 69 del Código Procesal).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y, oportunamente, devuélvase haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo en forma conjunta.

Se deja constancia que la Dra. Marta del Rosario Mattera no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 R.J.N.).

Fdo. Zuelma Wilde - Beatriz A. Verón. Es copia fiel de su original que obra en el expediente a fs. 141/2 vta. Conste.