

Expediente: 59/24

Carátula: ZELARAYAN MARIA CLARA Y MADUEÑO LUIS ALBERTO C/ ANTUNEZ EDUARDO RAUL Y OTRA S/ AMPARO

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVILES

Fecha Depósito: 29/02/2024 - 04:50

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

900000000000 - MADUEÑO, LUIS ALBERTO-ACTOR

20224148934 - ZELARAYAN, MARIA CLARA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 59/24



H20703664010

JUICIO: ZELARAYAN MARIA CLARA Y MADUEÑO LUIS ALBERTO c/ ANTUNEZ EDUARDO RAUL Y OTRA s/ AMPARO. EXPTE. N°: 59/24.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

SENTENCIA N° 13 AÑO 2024

CONCEPCION, 28 de febrero de 2024.-

AUTOS Y VISTO:

Para resolver la medida cautelar solicitada en los presentes autos

RESULTA:

1)- Mediante presentacion digital de fecha 26/02/2024 se presenta la Sra. Zelarayan Maria Clara del Valle, DNI N.º 20.591.003 y el Sr. Luis Alberto Madueño, DNI N.º 21.330.886, ambos con domicilio en calle Velez Sarfiel N.º 882 de la Ciudad de Aguilares, por medio de su letrado patrocinante y solicita medida cautelar de No Innovar.

Indica que la medida solicitada es a los fines de que ordene a los demandados, a sus contratados y/o dependientes que suspendan todas las obras (de demolición y/u otras) realizada sobre calle Lamadrid N° 906 de la ciudad de Aguilares, como así también se suspenda el permiso de demolición y/u otro que parece haber otorgado el Municipio de Aguilares.

Que teniendo en cuenta de que se trata de la vivienda de los actores donde tienen radicado su domicilio real, el informe técnico del Arquitecto Sr. Palisa (Matricula Profesional 37650) que refiere al RIESGO DE COLAPSO, los requisitos del Fumus Bonis Iure y Periculum in Mora está sobradamente acreditados.

Manifiesta que en el caso de que fuera necesario solicita que S.S se constituya en la vivienda a corroborar que los actores viven allí, y de paso, el estado de la vivienda (esta parte estime que no es necesario, pero lo dejo ofrecido a criterio del Juzgador).

Dice que si existiera alguna incertidumbre sobre algún requisito de la cautelar, recuerdo que la jurisprudencia y la doctrina señalan que, en caso de duda, se esté por la concesión de la medida cautelar. En el caso de autos estamos tratando de proteger valores como la vida, la integridad física,

y el hogar familiar. Más aun cuando en tanto mayor sean la urgencia, menor rigor será exigido en la verosimilitud del derecho y viceversa, cuanto menor sea la verosimilitud en del derecho, mayor deben ser la urgencia, ambos extremos justificados y fundados determinadamente por esta parte.

La medida cautelar no tiene una pretensión con carácter caprichoso y antojadizo, sino más bien está fundada en el resguardo de la salud de mis mandantes, que viene ante este Juzgado para que asistan y velen por sus derechos que siente transgredidos por los demandados.

Seguidamente pasan los autos a despacho para resolver.

2).- Antes de entrar analizar la cautelar solicitada, realizare una breve reseña del caso a los fines de un mayor entendimiento.

Los actores inician accion de amparo en contra del Sr. Eduardo Raul Antúnez y la Sta. Julieta Olmedo, con el objeto de que se suspenda de manera inmediata toda obra que se estuviere realizando en inmueble sito en calle Lamadrid N° 906 (esquina Velez Sarsfield) de la ciudad de Aguilares (inmueble individualizado con matrícula R-6143 padrón 60.959), tanto de demolición reformas y/u otras, y posteriormente, conjuntamente con el Ingeniero Profesor Ramón Palisa (matrícula N° 37.650) y el asesor profesional que los demandados designen, procedan a determinar las obras de apuntalamiento y/u otras que hagan recuperar la seguridad de la vivienda de los actores, como así también las obras de reparación de daños realizados en la misma (y en caso de no existir acuerdo se proceda al sorteo de un perito arquitecto de la lista de profesionales del Poder Judicial).

Refiere que Sra. Zelarayán es propietaria del inmueble objeto de litis. habiendo recibido el mismo por donación (título) de su madre. Allí vive y reside desde niña con su madre, y desde hace años con su marido (Sr. Luis Alberto Madueño, co actor) e hijos. Dicha vivienda forma (o formaba) parte de una sola construcción con la vivienda de al lado (que ocupaba la esquina y sobre calle Lamadrid), siendo una sola unidad edilicia, habiendo pertenecido a los abuelos de la Sra. Zelarayán.

Que hace años, dicho inmueble (la unidad referida, que hoy pertenece al actor y al demandado, y otro en la parte de atrás) se subdividió físicamente de manera interna, y jurídicamente con un padrón cada uno. La vivienda que se le adjudicó a la coactora, Sra. Zelarayán es la sita en calle Velez Sarsfield, la colindante, que hoy es demolida por los demandados, está situada en calle Lamadrid y parte en Velez Sarsfield (calles perpendiculares, en cuya esquina suroeste están ubicadas la vivienda en crisis y la demolida por los demandados).

En sus orígenes dicha construcción (la vivienda de sus mandantes y el demolido por los demandados), como ya lo anticipé, era la sede del Correo Argentino en 1912 (una sola construcción, una unidad edilicia).

A fines del pasado año 2023 se iniciaron obras en la vivienda del lado, sin saber los actores exactamente en qué consistía. Pasaron los días y, ante los grandes temblores que se provocaban en la vivienda de los mismos, tomaron conocimiento que se trataba de la demolición de la misma, y era llevada a cabo por su adquirente, el codemandado Sr. Antúnez.

Comenzaron a tener temblores en su vivienda, y a notar que se incrementaron los defectos propios de la antigüedad de la casa, como grietas, se hundió el piso, entre otras cosas. Ante ello, los actores se presentaron ante los obreros para pedirle que detengan la obra, como resultado de ese reclamo mis representados fueron contactados por el Sr. Antunez, quien sostuvo que no pasaría nada y que mis mandantes deberían quedarse tranquilos, que cualquier cosa él se haría cargo. Todas las molestias e inseguridades se incrementaron, y el discurso del Sr. Antunez no cambió, ni paró la obra.

Por ello los actores decidieron consultar al arquitecto Ramón Paliza, matrícula N° 37.650, nos informa que los daños que estaba sufriendo la vivienda era considerables, y que la integridad física de sus habitantes estaba corriendo riesgo, con motivo de que la vivienda podía “COLAPSAR” en cualquier momento. Mis mandantes son personas de escasos recursos que no tienen a dónde vivir, pero los mismos están buscando una vivienda alternativa provisoria, pero hasta la fecha no lo consiguen.

3).- Ahora bien realizada la breve reseñas, es criterio de este Magistrado seguir los lineamientos que el Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán establece en su artículo 305, el cual establece que el tribunal podrá ordenar que cualquiera de las partes o ambas se abstengan de

modificar el estado de hecho o de derecho existente en el momento de pedirse la medida; por lo que se prohíbe tanto el ingreso, realización y/o continuación de cualquier acto, obra, edificación, etc, que conduzca a alterar el estado del inmueble, como así también del regreso a un estado de hecho o derecho anterior al de la solicitud de la cautelar.

Asimismo el artículo 306 del mencionado Digesto Procesal establece que, cumplidas las exigencias del Artículo 280, procederá en toda clase de juicios ya iniciados y en cualquier estado de la causa, aún después de la sentencia y en grado de apelación, y podrá ser dejada sin efecto en cualquier momento, cuando el tribunal lo estime conveniente en atención a las circunstancias.

Por su parte la doctrina local, ha puntualizado que el objeto de esta medida cautelar legislada el artículo 305 del C.P.C.C.T. está dirigido a la conservación de las cosas que integran el objeto de la litis ello para evitar que puedan ser alteradas mediante maniobras que afecten o frustren el cumplimiento de la sentencia a dictarse al final del proceso.

En definitiva, la medida de prohibición de innovar es de naturaleza netamente conservatoria y encuentra su fundamento en el principio de inalterabilidad de la cosa litigiosa durante el desarrollo del juicio, a fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la sentencia en caso de prosperar la acción intentada.

Si bien no está vedada la posibilidad de que el objeto de la medida cautelar coincida con el que objeto total o parcial del pleito principal, existen excepciones, que en ese caso debe extremarse los presupuestos necesarios para su dictado (Jorge W. Peyrano, Silvia Esperanza – Medidas cautelares y anticautelares – Pag. 60).

Ahora bien, no obstante ello, en virtud del informe adjuntado por los actores, el realizado por el Arquitecto Palisa, mas las fotografías, surge claramente acreditada la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora.

Pero debo dejar claro que el Código Civil y Comercial refiere a la responsabilidad civil resarcitoria y preventiva, que es lo que ocurre en el caso de autos, en virtud, de lo que en realidad se busca es la detención de la obra para prevenir un daño mayor. La función preventiva asume un papel superlativo en ciertas áreas, en donde prevalece sobre cualquier otro tipo de remedio jurídico, incluida la reparación: tratándose de daños patrimoniales o morales que derivan de minoración a la persona humana o de daños de incidencia colectiva.

Así las cosas, con el informe del especialista, es decir, el del arquitecto mas la fotografías adjuntadas, es necesario el dictado de la medida cautelar en virtud de que si bien coincide con el objeto de la acción de amparo, seguir con la demolición puede generar pérdidas irreparables. Por ello, corresponde disponer que los demandados en autos, se abstengan de ingresar, realizar y/o continuar con cualquier acto, obra, edificación, construcción, etc, que altere el estado actual de hecho y de derecho existente sobre el inmueble objeto de litis. Que se abstengan de continuar con la demolición del inmueble sito en calle Lamadrid N°906 (esquina Velez Sarsfield) de la Ciudad de Aguilares – Matrícula R-6143 . Padrón N.° 60.959.

Por lo que, habiéndose cumplidos los extremos establecidos por los artículos 280, 305 y 306 del NCPCT,

4) Notificada la presente resolución, procedase por Secretaría a cumplimentar con el punto N.° V del decreto 27/02/2024

RESUELVO

1) HACER LUGAR a la medida cautelar de prohibición de innovar solicitada por la Sra. Zelarayan Maria Clara y el Sr. Maduelo Luis Alberto, actores en autos. En consecuencia, previa caución juratoria de la parte peticionante, notifíquese tanto al **Sr. Eduardo Raul Antúñez**, DNI N.° 17.218.496, con domicilio en calle Juan Bautista Alberdi N.° 1390 de la Ciudad de Aguilares y a la Sta. **Julietta Olmedo** con domicilio en calle Agudo N.° 675 de la misma Ciudad, a los fines de que se abstengan de ingresar, realizar y/o continuar con cualquier acto, obra, edificación, construcción, etc que altere el estado de hecho (suspender la obra) sobre el inmueble sito en calle Lamadrid N°906 (esquina Velez Sarsfield) de la Ciudad de Aguilares – Matrícula R-6143 . Padrón N.° 60.959, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

2) LÍBRESE OFICIO al Sr. Juez de Paz de la Ciudad de Aguilares a fin de que proceda a dar cumplimiento con la medida ordenada, poniendo en conocimiento de la demandada lo resuelto en el punto 1 de la presente resolución.

3).- Notificada la presente resolución, procedase por Secretaria a cumplimentar con el punto N.º V del decreto 27/02/2024

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 28/02/2024

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.