

Datos del Expediente

Carátula: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PIGEON C/ IMASA EMPRESA CONSTRUCTORA S.A Y OTRO/A S/ MEDIDAS CAUTELARES (TRABA/LE

Fecha inicio: 15/03/2023 **N° de Receptoría:** MP - 8370 - 2023 **N° de Expediente:** 26200

Estado: A Despacho

Pasos procesales: Fecha: 19/04/2023 - Trámite: MEDIDA CAUTELAR / SE PROVEE - (FIRMADO)

[Anterior](#) 19/04/2023 17:16:11 - MEDIDA CAUTELAR / SE PROVEE [Siguiete](#)

Referencias

Cargo del Firmante JUEZ

Despachado en DOCUMENTACION - ACOMPAÑA (253201557022047798)

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20258984472@notificaciones.scba.gov.ar

Fecha de Libramiento: 19/04/2023 17:16:11

Fecha de Notificación 21/04/2023 00:00:00

Funcionario Firmante 19/04/2023 17:16:10 - TONTO Mariana Lucia - JUEZ

Notificado por TONTO DE BESSONE MARIANA LUCIA

Trámite Despachado [DOCUMENTACION - ACOMPAÑA \(258201557021998954\)](#)

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°14 - MAR DEL PLATA **Carátula:** CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PIGEON C/ IMASA EMPRESA CONSTRUCTORA S.A Y OTRO/A S/ MEDIDAS CAUTELARES (TRABA/LEVANTAMIENTO)

Expediente N°: 26200

Objeto: Da cumplimiento. Adjunta copia de poder. Solicita se provea.

Peticionario: Dr. Leandro Augusto Gabás, apoderado parte accionante

DOCUMENTACION - ACOMPAÑA (258201557021998954)

Mar del Plata.

I) Agréguese la copia simple del poder general judicial que en archivo PDF se acompaña, y téngase al peticionante por cumplido con la requisitoria ordenada el 4/4/2023. Motivo por lo cual, corresponde seguidamente proveer en todas sus partes el libelo de inicio (*arts. 34 inc. 5 ap. "b" y "e" del CPCC*).

II) En consecuencia, a mérito del instrumento ahora adunado, tiénese al Dr. Leandro Augusto Gabas por presentado, por parte en el carácter invocado y por constituido el domicilio legal y el electrónico (art. 40 CPCC).

Con las boletas acompañadas el 23/3/2023 se tiene por cumplido con lo dispuesto por los arts. 3 de la ley 8480 y 13 de la ley 6716, y por integrada la tasa de justicia correspondiente y su contribución (art. 337 y concs. del Cód. Fiscal).

III) Ahora bien, previo a expedirme en torno a la pretensión cautelar introducida en el escrito liminar, estimo necesario realizar las siguientes consideraciones.

a.- En efecto, conforme se desprende del escrito inicial, el Consorcio de propietarios del edificio Pigeon, a través de su apoderado, promueve la presente acción cautelar innovativa a fin de lograr la suspensión de las obras que se están llevando a cabo sobre el lote lindero del citado edificio.

Allí, relata que a principios de este año comenzaron obras de demolición de la construcción que se encontraba sobre el lote lindero, al sudoeste, del edificio Pigeon administrado por su mandante; manifestando desconocer a los responsables de dichas tareas, "dada la inexistencia de cartel de obra".

Explica que en el mes de febrero comenzaron las manifestaciones materiales concretas que hicieron mella en el referido edificio, en especial por filtraciones y otros impactos constructivos, tales como grietas, daños en mampostería, etc.

Como consecuencia de ello, señala que su mandante se ha visto en la necesidad de contratar los servicios de un notario y de un arquitecto *"para dejar plasmado en medios instrumentales fehacientes, los daños y sus eventuales consecuencias"*.

Manifiesta que de la inspección ocular realizada por el Escribano Martín Pagni junto al Arquitecto Alejandro O. Bardon el 24 de febrero del corriente año, se han constatado las diversas patologías que detalla y que han sido plasmadas en el informe técnico realizado este último.

Da cuenta que, a fin de evitar graves consecuencias materiales y respecto a la seguridad de los ocupantes del edificio, resulta imprescindible disponer la inmediata paralización de las obras hasta que se cumplan las siguientes condiciones: 1) se reparen los daños detallados; 2) se asegure la integridad de la edificación; y 3) se elimine todo riesgo respecto a la materialidad del edificio, de la seguridad personal de los que habitan en él y también de los transeúntes.

Luego de hacer mención del futuro juicio de conocimiento que entablará, así como también, de indicar contra quién será interpuesta tal demanda; peticiona bajo el título de "medidas complementarias" que se libre oficio a la Municipalidad de General Pueyrredon (obras privadas) a fin de que informe sobre la habilitación de la obra, y los datos tanto del propietario como del constructor de la misma.

Funda su derecho en los arts. 195, 230, 232 y concordantes del C.P.C.

Por tales argumentos, solicita, finalmente, que se decrete la prohibición de innovar y se ordene la suspensión de las obras en los términos expresados anteriormente.

b.- Pues bien, ante todo señalo que la medida cautelar peticionada, esto es la prohibición de innovar que contempla el artículo 230 del ordenamiento ritual, debe incluirse entre las medidas cautelares encaminadas a preservar, mientras se sustancia el proceso principal, la inalterabilidad de determinada situación de hecho o de derecho (*Palacio "Derecho procesal civil", t. VIII, p. 176*).

La misma encuentra sustento en la necesidad de que no se modifique el estado de cosas existentes durante el transcurso del proceso. Ello permite afirmar que tiende a la conservación del *statu quo* imperante al momento de su decreto, impidiendo que se modifique la situación litigiosa y evitando los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de esta circunstancia (*Kiper en "Medidas cautelares", ed. La Ley, pág. 405*).

A través de su dictado se procura, entonces, la inalterabilidad de la situación de hecho o de derecho planteada e impide que se torne ilusorio el cumplimiento de una sentencia, participando –desde esta perspectiva- de un rasgo común a toda medida precautoria.

De ahí que pueda afirmarse que es esencialmente conservativa en tanto se orienta al mantenimiento del estado de situación planteada al momento de su requerimiento (*C.S.J.N. Fallos t. 251:336*).

De tal modo, resulta procedente en la medida en que se configure tanto los requisitos o presupuestos clásicos de procedencia de toda medida precautoria (verosimilitud del derecho invocado y peligro en la demora) como su condición de eficacia (contracautela).

Es que toda medida cautelar se otorga sobre la base de la mera verosimilitud del derecho que se pretende asegurar -*fumus bonis iuris*-, obedeciendo de tal forma a la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto, líquido y consolidado, sino tan sólo probable y aún dudoso (*v. Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos", 2da. Edición, v. II-C, pág. 523 y ss.; conf. Cám. Civ. y Com., Mar del Plata, Sala II, causa 88.962; v. Podetti, "Tratado de las medidas cautelares", pág. 54 y ss.*).

En ese sentido, la doctrina autoral considera necesaria la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor, en forma tal que de conformidad con un cálculo de probabilidades, sea factible prever -verosímil presunción, a decir de Lazzari-, que en el proceso se declarará la certeza de ese derecho (*v. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", Abeledo-Perrot, t. VIII, pág. 32 y ss.; v. Novellino, "Embargo y desembargo y demás medidas cautelares", pág. 25, cit. de Lazzari, "Medidas Cautelares", t. I, Ed. L.E.P., pág. 24 y ss.*).

Y en ese orden de ideas, para la admisibilidad de la prohibición de innovar deberá acreditarse, además de los recaudos de las medidas cautelares en general, el peligro de que la situación de hecho o de derecho denunciada pudiera influir en la sentencia o convertir su ejecución en ineficaz y la imposibilidad de obtener el resguardo a través de otra medida cautelar (*art. 230 del C.P.C.*).

c.- Sentado lo anterior, teniendo en consideración el estado larval de la presente y en atención a la naturaleza de los derechos que se encuentran en juego, estimo necesario contar con mayores elementos de convicción que permitan analizar acabadamente el remedio preventivo solicitado (*conf. SCBA, causa I. 77164, "Asociación Civil sin Fines de Lucro Foro Medio Ambiental (FOMEA) c/ Provincia de Buenos Aires y otro s/ Inconstitucionalidad", sent. del 12-VII-2022*).

Es que, conforme se ha dicho en supuestos similares, "*cuando se requiere inaudita parte la suspensión de una obra, la verosimilitud del derecho debe ser apreciada con suficiente y rigurosa prudencia, dada la responsabilidad que implica la medida, en tanto acarrea consecuencias que pueden afectar a terceros -piénsese, por caso, en el derecho de los trabajadores encargados de llevarla a cabo-* (*Cám. Civ. y Com. Quilmes, Sala I, causa nro. 17769, "D' annunzio, Ana Filomena c/ Delfino, Eduardo s/ Dominio-acciones derivadas", sent. del 9/2/2016*).

d.- Razón por la cual, previo a emitir un pronunciamiento definitivo en derredor de la medida precautoria pretendida, corresponde disponer el libramiento del oficio requerido en el apartado "V" del escrito inicial, por el propio accionante (*argto art. 36 inc. 2 del CPCC*).

En virtud de lo expuesto, líbrese oficio por Secretaría a la Municipalidad de General Pueyrredon (obras privadas) para que en el término de diez (10) días, informe: 1) si la obra que se esta desarrollando en el inmueble lindero del edificio Pigeon sito en calle Boulevard Maritimo Patricio Peralta Ramos N° 3143/3155 de esta ciudad, se encuentra debidamente habilitada; y 2) los datos correspondientes al propietario y constructor de la referida obra (arts. 394, 396, 397 y concs. del C.P.C.).

IV) No obstante, hasta tanto se brinde la información requerida y con carácter de precautelar, estimo ajustado ordenar la suspensión de la obra individualizada *supra*, limitándose tal medida exclusivamente a las tareas que se estuvieren realizando sobre el muro medianero de ambos inmuebles, ello en un todo de acuerdo con el criterio de "menor restricción" posible receptado por el art. 1713 del CCyC (arts. 195, 199, 207, 230, 232 y concs. del C.P.C.; arts. 1710 inc. "b" y "c", 1711 y 1713 del CCyC).

Con respecto a esto último, comparto la opinión que considera que ante la prohibición del desarrollo de una actividad -como lo es la construcción-, primero se debe evaluar la posibilidad de implementar medidas preventivas o, en su caso, limitarla parcialmente para una zona y por un tiempo determinado (*Sagarna, Fernando A., "La función preventiva de la responsabilidad civil", 1era. edición, La Ley, Buenos Aires, 2021, versión ebook*).

La medida dispuesta en tales términos se otorga bajo caución juratoria, la que se considera implícitamente prestada en la petición formulada por el solicitante, en tanto todo proveimiento precautorio conlleva la responsabilidad civil que se generaría si aquella hubiera sido solicitada sin derecho (*art. 198, 208 y concs. del CPCC; art. 1109 y concs. del Cód. Civ.; Podetti, "Tratado de las medidas cautelares", Ediar, 1956, pág. 123 y ss.; Colombo, "Código...", edic. 1969, v. I, pág. 336, cit. por de Lázzari, "Medidas Cautelares", L.E.P., t. I, pág. 112 y ss.*).

A los fines del cumplimiento de la medida precautelar concedida, notifíquese a los futuros demandados con habilitación de días y horas inhábiles (*art. 153 del CPCC*).

Firmo por disposición de Presidencia de la

Cámara de Apelaciones Civil y Comercial Departamental

(conf. res. del 26/12/2022)

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



TONTO Mariana Lucia
JUEZ

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^