Puerto Madryn, de agosto de 2018

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados **"Legajo art. 252 CPCC en autos: "C. F. P. P. c/ M., M. s/ Interdicto de obra nueva" (Expte. N° 114 - Año 2018)** venidos del Juzgado Civil Comercial (Expte. N° 17/18), por haber interpuesto la demandada recurso de apelación contra la medida cautelar dispuesta con fecha 23/02/18.

I. La Sra. Magistrado de la otra instancia dispuso, mediante la providencia recurrida, la medida de no innovar respecto del inmueble de autos con la prohibición de realizar mejoras o modificaciones en el inmueble en cuestión.

Se alza la demandada de autos explicando que como poseedora del inmueble desde hace veinte años comenzó la instalación de una estructura, de machimbre y enchapado a modo de vivienda monofamiliar, a fin de habitar en ella. Afirma que abona desde hace años la factura de agua y luz que a su nombre la remite la Cooperativa Eléctrica de Pirámides.

Esgrime que al momento de notificación de la demanda de autos, esto es el 19/03/18, la obra ya se encontraba terminada y estaba residiendo en ella, tal como lo acredita con el acta de constatación agregada a los autos principales.

Aduce que la *a quo* omitió observar con rigurosidad el cumplimiento de los recaudos legales para la procedencia de la medida cautelar ordenada.

Explica que la actora manifiesta la mera titularidad registral del inmueble, con un certificado de catorce años de antigüedad, para solicitar la medida en cuestión, pretendiendo acreditar así el requisito de verosimilitud del derecho. Tampoco acredita que el inmueble que invoca como de su titularidad sea el que, realmente, la demandada colocó la estructura de su vivienda.

Afirma que la actora no tiene la posesión del lote de referencia, en tanto la recurrente es quien detenta la misma desde hace veinte años. Que la medida cautelar ordenada en el marco de un interdicto de obra nueva deber ser promovida por el poseedor o tenedor, no por el titular registral, en tanto dicha titularidad no implica posesión. Tampoco ha acreditado el ejercicio del poder de policía estatal que invoca.

Plantea también la inexistencia del peligro en la demora. De los autos principales surge que la actora manifiesta haber emitido dos actas, con fecha 22 y 26/01/18, intimando al desalojo y suspensión de la obra; inició la demanda el 20/02/18 y notificó la misma y la medida cautelar el 19/03/18, a dos meses de haber emitido las actas de constatación y un mes después de haber iniciado la demanda. Durante ese lapso la apelante concluyó en forma definitiva con la instalación de la estructura, donde habita.

Remarca que la circunstancia del transcurso del tiempo, como se ha señalado, debió se advertida por la Magistrada de la otra instancia a la hora de valorar el otorgamiento de la medida cautelar solicitada.

Concluye que la actora no acreditó los extremos de verosimilitud en el derecho y peligro en la demora exigidos por la normativa vigente.

II. El interdicto de obra nueva, como finalidad, persigue la paralización de la obra que modifique y/o imposibilite el ejercicio de la posesión de un inmueble y de tal forma evitar el perjuicio que la misma irrogue.

A tal efecto, con el fin de evitar daños mayores, se puede accionar tanto para impedir una obra nueva como para suspenderla en el estado en que se encuentre. La procedencia de tal medida deviene del art. 625 CPCC, el que en su parte final dispone que "*El juez podrá ordenar preventivamente la suspensión de la obra*".

La referida suspensión se materializa por intermedio de una medida de no innovar (art. 232 CPCC), que impide alterar la situación existente con el objeto de mantener la igualdad entre las partes. Dicha medida participa de los requisitos de toda cautelar, como son la verosimilitud en el derecho que invoca y el peligro de pérdida o frustración de su derecho o la urgencia de la adopción de la medida.

De las constancias obrantes en las actuaciones principales surge que la demandada fue intimada a paralizar la obra con fecha 22/01/18 (fs. 09), circunstancia reiterada con fecha 26/01/18 (fs. 08). La acción intentada por la actora fue iniciada el 20/02/18 (fs. 39vta.); la medida de no innovar fue dictada con fecha 23/02/18 y notificada a la demandada el 19/03/18 (fs. 80).

Por su parte, al contestar la demanda incoada, la accionada acompaña tres fotografías de la construcción de marras (fs. 68), donde se puede apreciar que se encuentra finalizada. También adjunta un acta de constatación del estado de la obra, rubricada por la Sra. Jueza de Paz de Puerto Pirámides, mediante la que se acredita que, a la fecha de confección de la misma (26/03/18), la referida obra se encontraba finalizada y habitada tal como lo expresa el acta de mención (fs. 69).

En virtud de los antecedentes referidos corresponde destacar la inconducta procesal de ambas partes, pues, si bien la accionada no acató la intimación de suspender la obra en cuestión la actora tampoco fue diligente en la sustanciación de la acción, adviértase que demoró un mes en iniciar la misma y otro lapso igual en notificar la medida cautelar dispuesta por la Sra. Magistrado de la otra instancia.

Resulta evidente que de los propios términos del art. 625 CPCC es inadmisible la acción intentada cuando la obra estuviere concluida o próxima a hacerlo. Similar conclusión puede arribarse con respecto a la

vigencia de la cautelar recurrida, por cuanto nos hallamos con una construcción terminada y, por ende, dicha medida pierde su objetivo y la eficacia que la normativa procesal le otorga.

De tal suerte que nos encontramos con una medida de no innovar que ha devenido abstracta en razón de los extremos acreditados por las constancias de autos, por lo que este Cuerpo entiende que corresponde hacer lugar al recurso de apelación impetrado por la demandada y dejar sin efecto la medida de no innovar ordenada con fecha 23/02/18, obrante a fs. 40 de los autos principales.

III. Las costas de esta Instancia se imponen a la actora vencida (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de la Dra. C. L. B., en la suma de diez (10) Jus y los de la Dra. A. O., en la suma de ocho (8) Jus. Todos con más el IVA de corresponderles (arts. 5, 6, 7, 32 cc. Ley XIII N° 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR** la providencia de fecha 23/02/18, obrante a fs. 40 de los autos principales, en todo lo que ha sido materia de agravios y **DISPONER** la prosecución de los autos principales según su estado.
2. **IMPONER** las costas de esta Instancia a la actora vencida (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de la Dra. C. L. B., en la suma de diez (10) Jus y los de la Dra. A. O., en la suma de ocho (8) Jus.

Todos con más el IVA de corresponderles (arts. 5, 6, 7, 32 cc. Ley XIII N° 4).

3. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SIC