

# **CAPITULO XXVII: PROCESOS ESPECIALES EN EL CÓDIGO PROCESAL NACIONAL, VINCULADOS A LOS DERECHOS REALES**

## **SECCIÓN 1: DOCTRINA**

- ADROGUÉ, Manuel *Obra vieja o ruinoso*, L.L.139-925.
- ALSINA, Hugo *Tratado teórico-práctico de derecho procesal civil y comercial*, Bs. As., Ediar, To.VI.
- AREÁN, Beatriz A. *Derechos Reales*, Bs. As., Hammurabi, 2003, t. 1.
- BORDA, Guillermo A. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Bs. As., Abeledo Perrot, 1978, TºI.
- CABALLERO, Luís A. *La imposición de las costas en el juicio de división de condominio*. "Seminario Jurídico. Fallos y Doctrina". TXLIX año 1986
- COGHLAN, Antonio R. M, "El condominio sin indivisión forzosa", pag7
- DI ORIO, Alfredo J. *Daño temido. Su inclusión en el Proyecto de Reformas al Enjuiciamiento Civil de la Nación. Apostillas a su constitucionalidad*, E.D.90-905.
- FALCÓN, Enrique M. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1993, t. IV.
- FENOCHIETTO, Carlos E. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Bs. As., Astrea, 1999.
- FENOCHIETTO-ARAZI *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Bs. As., Astrea, 1993, To.3.
- GOZAÍNI, Osvaldo A. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Bs. As., La Ley, 2002, t. III,
- MARIANI DE VIDAL, Marina *Curso de Derechos Reales*, Bs. As., Zavallía, Tº1.
- PALACIO, Lino E. *Derecho Procesal Civil*, Bs. As., Abeledo Perrot, 1985, To. VII y VIII.
- PODETTI, J. Ramiro *Tratado de las medidas cautelares*, Bs. As., Ediar, 1956.
- PODETTI-GUERRERO LCONTE *Tratado de las medidas cautelares*, Bs. As., Ediar, 2ª. Edición.

---

## **SECCIÓN 3: CASOS**

### **CASOS PRÁCTICOS SOBRE DIVISIÓN DE CONDOMINIO.**

#### **CASO Nº 1:**

Los hermanos Héctor y Marcos Fernández, ambos capaces y mayores de edad, son condóminos por partes iguales, de tres inmuebles adquiridos por donación de su extinto padre: a) el la calle Leiva 3225 6º Piso, dto. "C" de esta ciudad; 2) el de la Avenida Avellaneda 352 1º piso, dto. "B" también de esta capital; y 3) el de la calle Acassuso Nº 455, del partido de San Isidro.

El día 3 de marzo de 2005 Héctor concurre a su estudio y le manifiesta su intención de poner fin a la indivisión para lo cual solicita su asesoramiento en la materia.

Asimismo le comenta, como dato importante que, desde hace ya bastante tiempo, viene requiriendo, de su hermano, el consentimiento para proceder a la partición de los bienes en forma extrajudicial, sin tener contestación afirmativa de éste

#### **TAREA:**

**A-** En base a los datos aportados y a lo estudiado conteste las siguientes preguntas:

- 1) ¿Qué trámites o diligencias considera usted que corresponde efectuar previo a la interposición de la demanda? ¿Por qué?
- 2) Ante qué juez corresponde interponer la demanda de división de condominio?

3) En el caso de que, interpuesta la demanda, el demandado se allane a la misma ¿a quién/ es considera usted que deberían imponérsele/s las costas? Fundamente su respuesta en base a las distintas posturas estudiadas.

#### **CASO Nº 2:**

**B-** Suponiendo ahora que usted es el juez que entiende en el juicio "HECTOR FERNANDEZ C/MARCOS FERNANDEZ S/DIVISION DE CONDOMINIO", que tiene en su despacho el expediente para dictar sentencia, y que de las constancias de autos surge que: a) el demandado se allanó a la demanda, pero se opone a que la partición se haga mediante la venta de los inmuebles, como lo propone el actor; b) que la parte actora alegó, y probó, que sus esfuerzos por intentar la división del condominio, en forma extrajudicial, se vieron frustrados debido a la actitud reticente que demostró la parte demandada, por lo que solicitó que las costas le sean impuestas a aquélla.

1) Redacte la parte dispositiva del fallo.

2) ¿Cuál es la etapa que sigue luego del dictado de la sentencia?

3) ¿Qué forma de partición sería la más apropiada en este caso? ¿Qué procedimiento corresponde aplicar en tal caso?

#### **OTROS CASOS PRÁCTICOS.**

##### **CASO Nº1:**

Con motivo de la realización de una obra por parte de la empresa "Aguas Argentinas", parte de la casa de Julio Murria (puntualmente la que está en la ochava), ubicada en una de las esquinas de la intersección de Avenida Caseros y Luna quedó literalmente "en el aire". Aún cuando Julio Murria remitió a la citada empresa dos Cartas Documento para que tapara el pozo realizado en ocasión de emprender la obra, esta última nunca respondió ni reparó el pozo.

**TAREA:** ¿Qué acción promovería para lograr que "Aguas Argentinas" tape el pozo? Redáctela.

##### **CASO Nº2:**

Silvio Punta es propietario de la Unidad Funcional Nº1 (cochera) del inmueble sito en la calle Gorostiaga 2543 la cual sufrió daños en sus techos, provenientes de las filtraciones producidas a través de la loza de los patios de la Planta Baja del edificio. Ello produjo manchas de agua y gotas en el cielorraso.

Las precipitaciones agudizan el problema produciendo la concentración de agua en el contrapiso, filtraciones, goteras, y la erosión de la loza de las cocheras; todo ello por carecer de desagote. Las goteras arrastran cales, óxidos y salitres que son arrastrados para caer directamente sobre los rodados estacionados en las cocheras, una de las cuales pertenece al Sr. Punta.

Como consecuencia de los hechos relatados, y a fin de: 1. detener el avance de los deterioros; y 2. ser indemnizado por los perjuicios ya producidos, Silvio Punta inició -por recomendación profesional de su abogado- una demanda por: a) denuncia de daño temido; b) daños y perjuicios (\$6.000) por el costo que insume la reparación de las filtraciones producidas en la cochera.

**TAREA:** ¿Está Ud. de acuerdo con las acciones promovidas por el abogado del Sr. Punta? En caso negativo, señale: 1. ¿Qué acción o acciones hubiera iniciado? 2. De haber iniciado más de una, ¿Las hubiera iniciado conjuntamente (acumulación) o en forma separada? Explique y fundamente su respuesta.

---

## SECCIÓN 4: MODELOS

### MODELO DE ESCRITO DE DEMANDA DE DIVISION DE CONDOMINIO

### DENUNCIA DE DAÑO TEMIDO

### OPOSICIÓN A REPARACIONES URGENTES

### MODELO DE ESCRITO DE DEMANDA DE DIVISION DE CONDOMINIO

#### INICIA DEMANDA POR DIVISION DE CONDOMINIO

Sr. Juez:

Susana López, por mi propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. Alicia Pérez, abogada, CPACF Tº 75 Fº 671, constituyendo domicilio legal en Rivadavia 5474, piso 2º (Zona 104), Tel 4958-7441, a V.S. me presento y respetuosamente digo:

#### I.-OBJETO

Que vengo por este acto, a iniciar demanda por división de condominio contra el Sr. Juan López, con domicilio en la calle Corrientes 1322, 4º "E", Capital Federal, conforme a lo que seguidamente se expone:

#### II.-HECHOS

La suscripta y mi hermano Sr. Juan López, somos condóminos de un inmueble ubicado en la calle Agustín García 5227, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Sección 87, Manzana 41, Parcela 21. Partida 0.444.154, Matrícula FR. 15-47512 ç

El mismo fue heredado en un 25% cada uno, de nuestro padre Pedro López, cuya sucesión tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro 18, a cargo del Dr. Guillermo J. Blanch. La declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados "LOPEZ PEDRO S/SUCESION AB INTESTATO" fue inscripta en el Registro de la propiedad inmueble el día 25 de mayo de 1993

Posteriormente, el día 30 de junio de 1997, nuestra madre Sra. Elba Rodríguez de Pérez, nos donó en forma gratuita sin cargo ni condición alguna, el cincuenta por ciento indiviso que a ella le correspondía del inmueble en cuestión.

La donación se formalizó mediante Escritura Nº 52, pasada ante el escribano Pablo Damián Bría. Se acompaña copia simple de la referida escritura como Anexo I.

De tal manera en la actualidad, el inmueble es un 50% de propiedad de mi hermano y el otro 50% de mi propiedad.

El inmueble se encuentra desocupado y generando una serie de gastos en concepto de impuestos.

Desde hace ya bastante tiempo vengo requiriendo del demandado pongamos fin al condominio, sin tener contestación afirmativa de éste.-

Con fecha 8 de septiembre de 1999 remití a la contraparte una carta documento en la que lo invitaba a una reunión, fijando lugar, fecha y hora precisos. Acompaño ejemplar de la carta documento (prueba instrumental Anexo II)

Lamentablemente, tal reunión no pudo llevarse a cabo, por aducidos impedimentos de los citados.

La renuencia demostrada por el demandado, me impone ocurrir ante V.S. en defensa de mis derechos.

Atento que nuestras relaciones personales se encuentran ya muy deterioradas, y ante la necesidad de resolver el conflicto, en el mes de noviembre de 2005, inicié un proceso de mediación privada ante la Dra. María Cristina Noya, Registro Nº 3632, el que fue cerrado sin acuerdo. Se acompaña como Anexo III las actas de mediación labradas.

Es por los motivos expuestos, que vengo a promover la presente demanda de división de condominio.

### **III.-PRUEBA**

Ofrezco la siguiente:

#### **a) CONFESIONAL**

Se cite al demandado a absolver posiciones conforme el pliego que oportunamente se acompañará

#### **b) DOCUMENTAL**

1. Copia de la Escritura de donación Nº 52, de fecha 30 de junio de 1997 pasada ante el escribano Pablo Damián Bría.

2. Carta documento de fecha 8 de septiembre de 1999 que se identifica como Anexo II.

3. Formulario de finalización de la Mediación por la mediadora María Cristina Noya.

4. Tasación Inmobiliaria Abril.

#### **c) INFORMATIVA**

1. Se libre oficio a los Registros de la Propiedad inmueble de Capital Federal y Provincia a fin de que informen la titularidad de los inmuebles denunciados.

2. Se libre oficio al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro 18 a fin de que remita ad *effectum videndi et probandi* los autos caratulados "Lopez Pedro s/ sucesión ab intestato"

3. Al Correo Oficial, para que se pronuncie sobre la autenticidad, emisión y recepción de la carta que adjunto.

#### **d) TESTIMONIAL:** Se cite a:

1. Marcela Tejera, Acoyte 1225, Capital, comerciante

2. Nora Lavalle, Juncal 1320, Capital, empleada

#### **e) PERICIAL**

Se designe perito tasador, único de oficio, para que constituyéndose en los inmuebles de autos, informe: a) superficie y descripción del interior de las unidades; b) Tipo de servicios con que cuentan; c) Características de las zonas de ubicación; d) Valuación real de cada inmueble

### **IV DERECHO**

Fundo mi derecho en lo dispuesto por los artículos 2692, 2698 sigtes y concordantes del Código Civil.

### **V. PETITORIO**

Por todo lo expuesto, a V.S. solicito:

1. Me tenga por presentada, por parte y por constituido el domicilio legal indicado

2. Se corra traslado de la presente demanda por el término de ley.

3. Se tenga por ofrecida la prueba

4. Oportunamente, se haga lugar a la demanda, decretándose la división de condominio, mediante pública subasta del inmueble, con costas al demandado

SERA JUSTICIA

[firma de la parte]  
**SUSANA LÓPEZ**

[firma abogado patrocinante]  
**ALICIA PÉREZ**  
**ABOGADO**  
**(Tº., Fº.)**

## **DENUNCIA DE DAÑO TEMIDO**

### **PROMUEVE DENUNCIA DE DAÑO TEMIDO (623 bis. Código Procesal):**

Señor Juez:

JUAN GONZÁLEZ, abogado (Tº., Fº.), C.U.I.T. nº....., con el patrocinio letrado del Dr. ESTEBAN GONZÁLEZ (Tº., Fº.), C.U.I.T. nº..... constituyendo ambos domicilio legal (o procesal) en la calle Rivadavia Nº1, a V.S. me presento y digo:

#### **I. PERSONERIA:**

Como lo acredito con la copia del poder (general o especial) que acompaño, soy apoderado del Sr. Juan Ronco, con domicilio real en la calle Pedernera 540 de esta ciudad.

En razón de las facultades conferidas solicito desde ya ser tenido por parte en representación del nombrado.

#### **II. OBJETO:**

Que en virtud de la personería invocada vengo a formular denuncia por daño temido, en los términos del art.623 bis del Código Procesal contra 1) "SUN S.A.", con domicilio en la Avenida Córdoba 3456 de la Capital Federal; y contra 2) Cecilia JIMÉNEZ, con domicilio en la calle Ginestera 3435 de la Capital Federal, a fin de que V.S., previa constatación *in situ*, proceda a ordenar la suspensión de la obra que se está realizando en el inmueble lindero de Avenida Córdoba 3460 de la Capital Federal, hasta tanto se adopten las medidas de seguridad suficientes para evitar que el local propiedad de mi mandante y los bienes en él instalados sigan sufriendo mayores daños a los ya producidos en su estructura, con peligro cierto e inminente para las personas y las mercaderías que en él se encuentren.

Todo ello de conformidad a los hechos y el derecho que a continuación se exponen.

#### **III. HECHOS:**

Que mi poderdante se dedica a la comercialización de artículos de limpieza en el local sito en la Avenida Córdoba 3460.

Con fecha ....., al realizar el Sr. Juan Ronco la apertura cotidiana del local de su propiedad, se encontró con unas vigas de metal provenientes de la pared del inmueble lindero al suyo, del que resultan respectivamente, propietario e

inquilinos, los demandados, ya que Cecilia Jiménez explota un local que lleva como nombre de fantasía "Sol de la Argentina".

Las estanterías ubicadas en la pared medianera del local de mi mandante se hallaban inclinadas, encontrándose gran cantidad de escombros sobre el suelo producto de los boquetes realizados en dicha pared.

La cantidad de vigas empotradas y sus dimensiones determinaron que la parte demandada intenta realizar un entrepiso en dicho lugar. A tal efecto ha colocado vigas que atraviesan la pared la cual, en verdad, resulta un simple muro divisorio y no una pared medianera que pudiera soportar el apoyo de la construcción que se intenta.

El examen realizado por un experto determinó que las características de los perfiles empotrados están diseñados para soportar una carga de más de cinco mil kilos (5.000 kgr.); peso que sin duda el muro divisorio no resistirá.

Así las cosas, es evidente que el muro divisorio no soportará la confección de un entrepiso de tales características, implicando un daño inminente y cierto que culminará con el colapso de la pared en cuestión por el peso programado a la luz de las vigas colocadas. V.S. apreciará la veracidad de esta última afirmación con el informe adjunto a la presente, elaborado por el ingeniero Dicio, y las constancias emergentes del Acta de Constatación pasada al folio 10 del Registro Notarial N°120 a cargo del Escribano Espeche, junto con 10 fotografías certificadas por el mismo Notario que ilustran y corroboran lo afirmado.

El fracaso de los reclamos extrajudiciales formulados, como así también las Cartas Documento remitidas determinaron la promoción de ésta verdadera denuncia que, por otra parte, se fundamenta en la extrema urgencia del caso. Ocurre que la accionada, lejos de volver las cosas al estado anterior, continúa –aparentemente– avanzando con la obra agravando el precario estado de la estructura tanto de la pared como del edificio.

Como sustento técnico de la denuncia formulada, se adjunta informe elaborado por el ingeniero Juan Dicio, Matrícula n°23.343, con domicilio en la calle Uriburu 578 de esta Ciudad.

### **III. 1. El presupuesto de la inminencia del daño.**

Como ya señalara, del informe acompañado y elaborado por el ingeniero Juan Dicio, surge el grave estado actual del inmueble de propiedad de mi instituyente como consecuencia de la obra comenzada por el vecino lindero, cuya descripción surge del Acta de Constatación realizada por el Escribano Espeche y las fotografías certificadas por dicho Notario.

En tales condiciones se remitieron a las personas mencionadas en el punto II. Cartas Documento intimándolas para que dentro del plazo de 72 horas arbitren las medidas necesarias y conducentes para hacer cesar la inminencia del daño ocasionado (se adjuntan copias de carta documento con sus respectivos avisos de retorno), sin haber merecido respuesta alguna.

Debe agregarse que las cartas documento remitidas no determinaron en los accionados la actitud, la voluntad ni el interés en realizar las reparaciones en cuestión, ni tampoco permitir el ingreso de operarios para realizarlas; todo lo cual hace que los daños producidos se agraven día a día, con el consiguiente peligro en la estructura del edificio propiedad de mi mandante.

**III.2. L La fuerza del informe técnico y la falta de intervención de la autoridad administrativa.** Pese a que el informe técnico realizado por el citado experto es contundente, nada hizo la demandada para solucionar el peligro generado por su obra, correspondiendo expresamente aclarar que, a la fecha, no ha intervenido autoridad administrativa alguna tendiente a dar por finiquitado el problema denunciado.

Finalmente, debo señalar que al presente, la situación descripta no ha variado.

#### **IV. PRUEBA:**

**A) DOCUMENTAL.** Se acompaña copia de la siguiente documentación:

1. Informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, a fin de acreditar la titularidad del inmueble de la Avenida Córdoba 3460 en cabeza de mi mandante.

2. Carta Documento N° 19.787.989 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.990 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.991 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.992 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.993 y su aviso de retorno intimando a los accionados a realizar las reparaciones, con su respectivo aviso de retorno.

3. Informe técnico elaborado por el ingeniero Juan Dicio, Matrícula n°23.343, con domicilio en la calle Uriburu 578 de esta Ciudad.

4. Acta de Constatación pasada al folio 10 del Registro Notarial N°120 a cargo del Escribano Espeche, que ilustran acerca del daño ya producido y el daño inminente corroborando lo afirmado.

5. 10 fotografías certificadas por el mismo Notario que ilustran y corroboran lo afirmado.

**B) INFORMATIVA.** Solicito se libre oficio a:

1. Empresa "Correo Argentino S.A.", a fin de que informe acerca de la autenticidad de las Cartas Documento anejadas al presente.

**C) PERICIAL.** Para el caso que V.S. lo considere necesario, solicito se designe perito ingeniero único de oficio para que se expida sobre los siguientes puntos:

a) Estado actual que presenta el inmueble de la Avenida Córdoba 3460 de la Capital Federal.

b) De verificarse la existencia de peligro de daño en su estructura: causas que las determinan.

c) Reparaciones a realizar a fin de hacer cesar el estado de peligro inminente que presenta.

d) Costo y duración de realización de las mismas (incluyendo materiales, mano de obra, y cualquier otro gasto que su realización devengue).

e) Toda otra información que considere adecuada a fin de establecer el origen del estado actual del inmueble referido, de propiedad del actor.

**D) INSPECCIÓN OCULAR.** Requiero que V.S. se constituya en el inmueble de la Avenida Córdoba 3460 a fin de que compruebe *in situ* el grave riesgo que importa la obra iniciada por el lindero y la urgencia en removerlo:

#### **V. DERECHO:**

Fundo el derecho que me asiste en los arts.2499, segundo párrafo, Código Civil, y 623 bis del Código Procesal, y la jurisprudencia aplicable al caso.

**VI. PETITORIO:**

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

1. Me tenga por presentado, por parte en representación del Sr. Juan Ronco y por constituido el domicilio procesal indicado.
2. Se tenga por iniciado en legal y forma la presente solicitud de cesación de daño temido.
3. Se tenga por ofrecida la prueba que hace al derecho del peticionario, disponiéndose la agregación de la documental agregada.
4. Se ordene la suspensión de la obra en ejecución hasta tanto se tomen las medidas de seguridad necesarias para preservar la propiedad de mi poderdante, las personas que en él se encuentren y los bienes allí existentes.
5. La inspección ocular por V.S. del inmueble sito en Avenida Córdoba 3460 (punto IV. D), en los términos del art.623 bis del Código Procesal.
6. Se disponga la inmediata producción de la prueba ofrecida, y la realización de la prueba pericial de ingeniero con particular referencia a los trabajos a realizarse.
7. Producida esta última, se ordene la adopción de: a) las medidas necesarias a fin de hacer cesar la situación aquí denunciada; b) la realización de los trabajos tendientes a dar por concluido el origen de los daños aquí denunciados; c) en su defecto, se disponga la restitución de las cosas al estado anterior.
8. En caso de oposición para cumplimentar las tareas necesarias, se disponga el respectivo allanamiento hasta cumplir el cometido, incluyendo en su caso la posibilidad de restituir las cosas al estado anterior, con costas.
9. Se deja constancia que la presente acción se encuentra excluida o no se encuentra alcanzada por la mediación previa obligatoria (art.2º, ley 24.573), atento la naturaleza cautelar de las medidas y la urgencia en resolverlas.

[firma apoderado]  
**JUAN GONZÁLEZ**  
**ABOGADO**  
(Tº., Fº.)

[firma abogado patrocinante]  
**ESTEBAN GONZÁLEZ**  
**ABOGADO**  
(Tº., Fº.)

## **OPOSICIÓN A REPARACIONES URGENTES**

**PETICIONA TRÁMITE DE OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN DE REPARACIONES URGENTES (623 ter. Código Procesal):**

Señor Juez:

JUAN GONZÁLEZ, abogado (Tº., Fº.), C.U.I.T. nº....., con el patrocinio letrado del Dr. ESTEBAN GONZÁLEZ (Tº., Fº.), C.U.I.T. nº..... constituyendo ambos domicilio legal (o procesal) en la calle Rivadavia Nº1, a V.S. me presento y digo:



### **I. PERSONERIA:**

Como lo acredito con la copia del poder (general o especial) que acompaño, soy apoderado del Sr. Juan Ronco, con domicilio real en la calle Pedernera 540 de esta ciudad.

En razón de las facultades conferidas solicito desde ya ser tenido por parte en representación del nombrado.

### **II. OBJETO:**

Que en virtud de la personería invocada vengo a iniciar formal trámite de oposición a reparaciones urgentes contra el "Consortio de Propietarios de la calle Pedernera 544/46" de la Capital Federal, y contra los distintos propietarios de las diferentes unidades funcionales que lo integran, a saber: Fernando CHALA (Unidad Funcional N°1); Víctor FESTA (Unidad Funcional N°2); Norberto BERTOCCI (Unidad Funcional N°3); Sebastián MEJUTO (Unidad Funcional N°4); Julio CONVERSO (Unidad Funcional N°5) y/o quienes resulten propietarios y/o ocupantes de las diversas Unidades Funcionales que conforman el Consorcio demandado. Todo ello de conformidad a los hechos y el derecho que a continuación se exponen.

### **III. HECHOS:**

Que, como consecuencia de las filtraciones provenientes de la pileta (caja de albañal) ubicada frente al departamento "1" del edificio de la calle Pedernera 544/46 de la Ciudad de Buenos Aires, se producen graves daños en la propiedad de mi poderdante pues el agua se filtra al sótano de mi propiedad de manera permanente, haciendo imposible su uso, con el consecuente perjuicio producido en el inmueble de propiedad de mi mandante.

La breve descripción de la situación planteada se ve agravada pues la rotura de la citada caja ha provocado, además, un hoyo o pozo que provoca el pasaje directo del agua hacia el inmueble de mi instituyente, con el peligro que ello encierra.

A fin de patentizar la descripción de los daños producidos en el sótano del inmueble afectado puedo decir que existe un nivel de inundación en el mismo desde que varios centímetros de agua se han producido desde el piso, con la posibilidad de generar daños en las bases o cimientos del inmueble y potencial consecuencia de derrumbe, de no producirse una inmediata solución al problema señalado.

**III. 1. El presupuesto de la oposición.** En las condiciones mencionadas se remitió tanto al Consorcio como a las personas mencionadas en el punto II. sendas Cartas Documento intimándolas para que dentro del plazo de 72 horas arbitren las medidas necesarias y conducentes para hacer cesar las filtraciones (se adjuntan seis copias de carta documento con seis avisos de retorno).

Al requerimiento formulado solo respondieron el codemandado CHALA, quien señaló no ser administrador del Consorcio de la calle Pedernera 544/546 de la Ciudad de Buenos Aires, y el codemandado Festa quien explicó que los reclamos deberían dirigirse al referido Consorcio.

Las cartas documento remitidas no determinaron en los accionados la actitud, la voluntad ni el interés en realizar las reparaciones, ni tampoco permitir el ingreso de operarios para realizarlas; todo lo cual hace que los daños producidos

se agraven día a día, manteniendo el permanente anegamiento del sótano, y el consiguiente peligro en la estructura del edificio propiedad de mi mandante.

**III.2. El presupuesto del Informe Técnico: La intervención de la autoridad policial.** A raíz de gestiones realizadas se produjo la intervención del Cuerpo de Policía de Bomberos de la Policía Federal Argentina, quien produjo un informe donde señala: "se deja expresa constancia que el agua alojada en dicho sótano no se trataría de recientes precipitaciones pluviales ya que la misma presenta aspecto jabonoso y de una inspección ocular del lugar se pudo observar una gran exudación de la medianera correspondiente al número 544/46".

Finalmente, debo señalar que al presente, la situación descripta no ha variado.

#### **IV. PRUEBA:**

**A) DOCUMENTAL.** Se acompaña copia de la siguiente documentación:

1. Informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, a fin de acreditar la titularidad del inmueble de la calle Pedernera 540 en cabeza de mi mandante.

2. Carta Documento N° 19.787.989 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.990 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.991 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.992 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.993 y su aviso de retorno; Carta Documento N° 19.787.989 y su aviso de retorno. intimando al Representante Legal del Consorcio de la calle Pedernera 544/46 a realizar las reparaciones, con su respectivo aviso de retorno.

En todos los casos se intimó, respectivamente, a realizar las reparaciones de las filtraciones provenientes del inmueble de la calle Pedernera 544/546 hacia el lindero de Pedernera 540 a: a) Representante Legal del Consorcio de la calle Pedernera 544/46; b) Fernando CHALA (Unidad Funcional N°1); c) Víctor FESTA (Unidad Funcional N°2); d) Norberto BERTOCCI (Unidad Funcional N°3); e) Sebastián MEJUTO (Unidad Funcional N°4); f) Julio CONVERSO (Unidad Funcional N°5).

3. Copia del informe del Cuerpo de Policía de Bomberos de la Policía Federal Argentina, dando cuenta del origen de las filtraciones que producen el permanente anegamiento del sótano de la calle Pedernera 540.

**B) INFORMATIVA.** Solicito se libre oficio a:

1. Empresa "Correo Argentino S.A.", a fin de que informe acerca de la autenticidad de las Cartas Documento anejadas al presente.

2. Policía Federal Argentina, Cuerpo de Bomberos, a fin de que se expida sobre la autenticidad de la copia del informe (acta) labrada con motivo de las filtraciones por las que aquí se reclama.

**C) PERICIAL.** Para el caso que V.S. lo considere necesario, solicito se designe perito ingeniero único de oficio para que se expida sobre los siguientes puntos:

a) Estado actual que presenta el inmueble de la calle Pedernera 540 de la Capital Federal.

b) De verificarse la existencia de filtraciones: causas que las determinan.

c) Reparaciones a realizar a fin de hacer cesar el estado de tales filtraciones.

d) Costo y duración de realización de las mismas (incluyendo materiales, mano de obra, y cualquier otro gasto que su realización devengue).

e) Toda otra información que considere adecuada a fin de establecer el origen del estado actual del inmueble referido, de propiedad del actor.

**V. DERECHO:**

Fundo el derecho que me asiste en el art. 623 ter del Código Procesal, y la jurisprudencia aplicable al caso.

**VI. PETITORIO:**

Por todo lo expuesto a V.S. solicito:

1. Me tenga por presentado, por parte en representación del Sr. Juan Ronco y por constituido el domicilio procesal indicado.

2. Se tenga por iniciado en legal y forma la presente solicitud de ejecución de reparaciones urgentes.

3. Se tenga por ofrecida la prueba que hace al derecho del peticionario, disponiéndose la agregación de la documental agregada.

4. Se disponga la inmediata producción de la prueba ofrecida, y la realización de la prueba pericial de ingeniero con particular referencia a los trabajos a realizarse.

5. Producida esta última, se ordene la adopción de: a) las medidas necesarias a fin de hacer cesar la situación aquí denunciada; b) la realización de los trabajos tendientes a dar por concluido el origen de las filtraciones.

7. En caso de oposición para cumplimentar las tareas necesarias, se disponga el allanamiento previsto en el art.623 ter primer párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, hasta cumplir el cometido, con costas.

8. Dejar constancia que la presente acción se encuentra excluida o no se encuentra alcanzada por la mediación previa obligatoria (art.2º, ley 24.573), atento la naturaleza cautelar de las medidas y la urgencia en resolverlas.

[firma apoderado]  
**JUAN GONZÁLEZ**  
**ABOGADO**  
(Tº., Fº.)

[firma abogado patrocinante]  
**ESTEBAN GONZÁLEZ**  
**ABOGADO**  
(Tº., Fº.)

---