

INTERDICTO DE OBRA NUEVA. MEDIDAS DE NO INNOVAR.
HABILITACION DE DIA Y HORA.

Por RICARDO D. J. BALLESTERO BARRUTI

Señor Juez:

Don _____, con domicilio real en la Avenida Gral. Paz N° _____, constituyendo el legal en la calle Juncal N° _____ (Estudio del Dr. _____), que nos patrocina, quien a los fines de la ley arancel, lo constituye en el mismo lugar, a V. S. digo:

I. — Que promuevo interdicto de impedir obra nueva (art. 563, inc. 4° del Cód. de Ptos.), y para que se paralizen las obras que vienen realizándose e indicaremos más adelante, contra _____, con domicilio en esta Capital, en la calle Ombú N° _____, solicitando se haga lugar al mismo, con costas.

II. — Fundo la presente acción en las consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer:

Que arrendé al señor _____, el 1° de noviembre de 1958 en la finca de su propiedad, ubicada en Av. Chivilcoy N° _____ esquina Pasaje Altamira, un local existente en la ochava de la casa, con frente a la esquina, para instalar en él un negocio de venta de cigarrillos, artículos de librería, revistas, etc. La locación aludida comprendía el uso de las instalaciones sanitarias existentes en la casa y el suministro de energía eléctrica. Que el acceso al local lo era por la puerta de entrada de la casa, a través de un patio, habiéndosle entregado la llave de aquella, al firmar el contrato. Acompañé el mismo y el correspondiente recibo de locación del mes de julio próximo pasado. El negocio aludido se encuentra inscripto en la Municipalidad de la Capital, agregando la respectiva fotocopia del permiso correspondiente por encontrarse el mismo colocado en el local a que hizo mención.

Sin inconvenientes de ninguna naturaleza se desarrolló la locación hasta el mes próximo pasado en el que recibí el original telegrama que

acompañe, "Rechusándose desalojar kiosco y recibir \$ 4.000 procederé judicialmente. A su cargo serán traternos y mayores riesgos por construcción. _____, propietario. Colaciónese".

Que restó trascendencia al mismo por encontrarse al amparo de las leyes vigentes en esta materia y creer absurda la pretensión de _____ de que en forma espontánea y gratuita desalojara, de la noche a la mañana, el local que ocupo, que es mi único medio de vida y el de mi familia.

Pocos días después, _____, resuelto a cumplir sus designios, o sea, "hacerse justicia por sí mismo", y avasallando mis derechos, inició con algunos obreros, trabajos de demolición de la casa, que rodeó con alto cerco de tablonos. De inmediato y llevando a cabo el anuncio que formulara en el telegrama precedentemente aludido, sacó la puerta de calle y comenzó la demolición del cuarto donde se encuentran las instalaciones sanitarias y retirando del mismo los artefactos correspondientes, previo corte de la luz eléctrica y dejando frente al mostrador del local el espacio indispensable para no obstruir en forma total el acceso de público al mismo, pero, encajonado por los tablonos con grave perjuicio para su comercio que ha visto en forma inmediata, disminuir la afluencia de público.

Que los trabajos de demolición de la obra existente, el desmantelamiento de las instalaciones aludidas y el retiro de la puerta de calle; el cercamiento con tablonos de la finca, la interrupción del suministro de energía eléctrica y la prosecución de los trabajos iniciados que "prima facie" se reconocen en el telegrama acompañado importan turbación del derecho de locatario que invoco, que aumentará y se agudizará con la prosecución de los trabajos, viéndose así privado de ejercer su actividad comercial con la plenitud correspondiente por los actos arbitrarios e injustificados de la contraparte.

III. — Que el interdicto ampara la posesión cualquiera sea su naturaleza, desde que nadie puede turbarlo arbitrariamente (art. 2469 Cód. Civil), pues nadie puede hacerse justicia por sí mismo; por consiguiente puede ser intentado por el simple tenedor y con mayor razón cuando la tenencia se funda en un título, como sería el contrato de locación (Conf. Abina, Tratado, III-468).

IV. — El interdicto procede contra el autor material de la turbación, aunque él pretenda haber obrado en interés y por orden de un tercero, según resulta de la nota del codificador, al art. 2482, del Cód. Civil.

V. — Como enseña Albina, obra citada, pág. 490, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 2500 del Cód. Civil y 505 del Cód. de Ptos., al deducir el interdicte el actor puede solicitar la suspensión de los trabajos mediante una orden de no innovar. Para ello basta que el actor lo solicite bajo su responsabilidad, sin que proceda caución alguna. Tal medida es imperativa para el Juez y no queda librada a su prudente arbitrio en cada caso.

V. — Por ello se solicita la inmediata paralización de la demolición iniciada, causante de la turbación a fin de que el accionante pueda efectivizar sus derechos de ejercer el comercio del local arrendado, sin inconveniente ni desmedro alguno, tanto ahora como en el futuro. Pido habilitación de día y hora para el cumplimiento de la medida de no innovar requerida.

VII. — Prueba. Se tenga presente que ofrezco la siguiente prueba:

a) Instrumental. El contrato de locación y telegrama acompañados, a los cuales se ha hecho referencia precedentemente.

b) Confesional. Se citará al demandado a absolver posiciones y reconocer firmas y documentos, a tenor del interrogatorio que oportunamente se presentará, todo ello bajo apercibimiento de ley.

c) Testimonial. Se cite a los siguientes testigos:

—————, domiciliado en Chivilcoy N° ———, estado civil casado, profesión comerciante.

—————, domiciliado en Av. Libertador N° ———, estado civil soltero, profesión comerciante.

—————, domiciliado en España N° ———, estado civil casado, profesión empleado.

d) Pericial. Se designe perito de oficio para que, constituyéndose en el local arrendado por la actora informe: si como consecuencia de la demolición aludida y tabloncitos colocados, al fin que oportunamente se indicara, el normal acceso de público y mercaderías al local se encuentra impedido o dificultado seriamente. Si se ha retirado la puerta de acceso aludido y los artefactos sanitarios como se manifestara.

e) Inspección ocular. Dada la importancia del perjuicio que ocasiona y ocasionará la situación existente solicito una previa inspección ocular de V. S. antes del traslado correspondiente.

VIII. — 1° Se me tenga por presentado, por parte y constituido el domicilio.

2º) Se agregue la documentación acompañada, reservándola en la Caja de Hierro del Juzgado, a cuyo efecto se acompañan fotocopias.

3º) Se haga lugar a la suspensión de los trabajos mediante la orden de no innovar en la forma requerida en los puntos V y VI de este escrito.

4º) Dada la importancia de la pericia solicitada en el punto VII, letra d) y sin perjuicio de su reiteración con el contralor de la contraria, pido que preventivamente se designe de oficio perito ingeniero o arquitecto, con habilitación de día y hora para que se espida de acuerdo a los puntos indicados.

5º) Se convoque oportunamente a juicio verbal (art. 575 del Cód. de Proc.).

6º) Se tenga presente que se reservan las acciones legales para reclamar daños y perjuicios.

7º) En su momento, V. S. haga lugar al interdicto interpuesto con expresa imposición de costas.

Proveer de conformidad.

SERA JUSTICIA.