

Acciones Posesorias

Interdictos

Denuncias

Edificación en suelo ajeno

Edificación en suelo ajeno

CONSTITUCION NACIONAL

(más los
Tratados Internacionales, art. 75 inc. 22)

CODIGOS DE FONDO

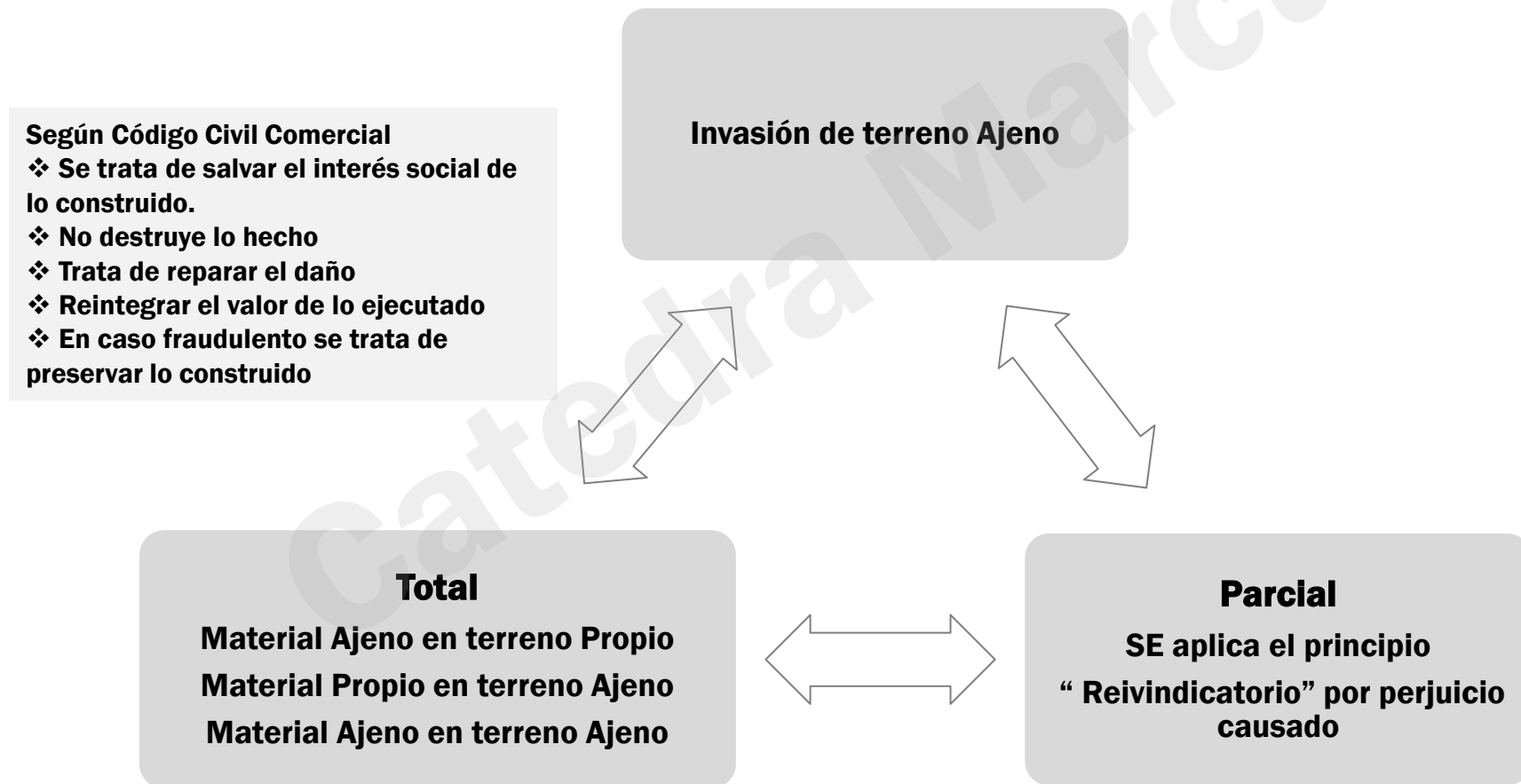
CODIGOS DE FORMA

**LEYES VARIAS,
REGLAMENTOS,
RESOLUCIONES,
DISPOSICIONES, ETC**

Edificación en suelo ajeno

Situaciones conflictivas llamadas “mini invasiones” de terrenos linderos por error del que edifica primero.

Jurídicamente es un caso particular por “accesión”.



Edificación en suelo ajeno

Art. 1963 CCyC... Invasión de inmueble colindante.

Quien construye en su inmueble, pero de buena fe invade el inmueble colindante, puede obligar a su dueño a respetar lo construido, si éste no se opuso inmediatamente de conocida la invasión.

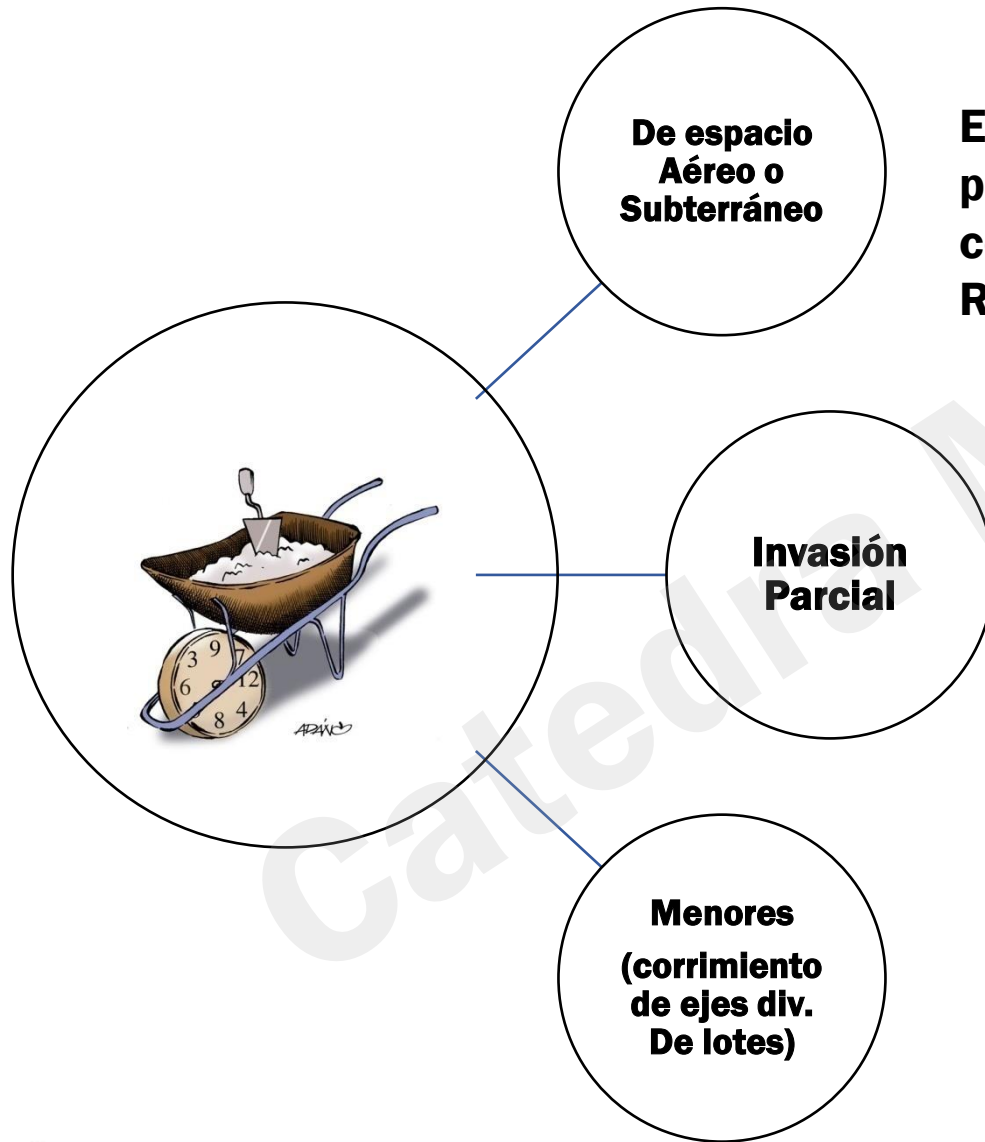
BUENA FE

El dueño del inmueble colindante puede exigir la indemnización del valor de la parte invadida del inmueble. Puede reclamar su adquisición total si se menoscaba significativamente el aprovechamiento normal del inmueble y, en su caso, la disminución del valor de la parte no invadida. Si el invasor no indemniza, puede ser obligado a demoler lo construido.

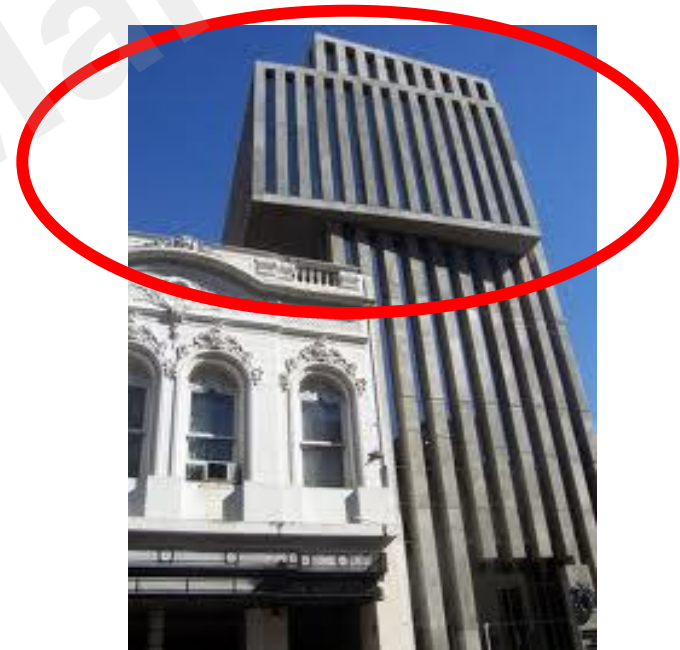
MALA FE

Si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición de lo construido. Sin embargo, si resulta manifiestamente abusiva, el juez puede rechazar la petición y ordenar la indemnización.

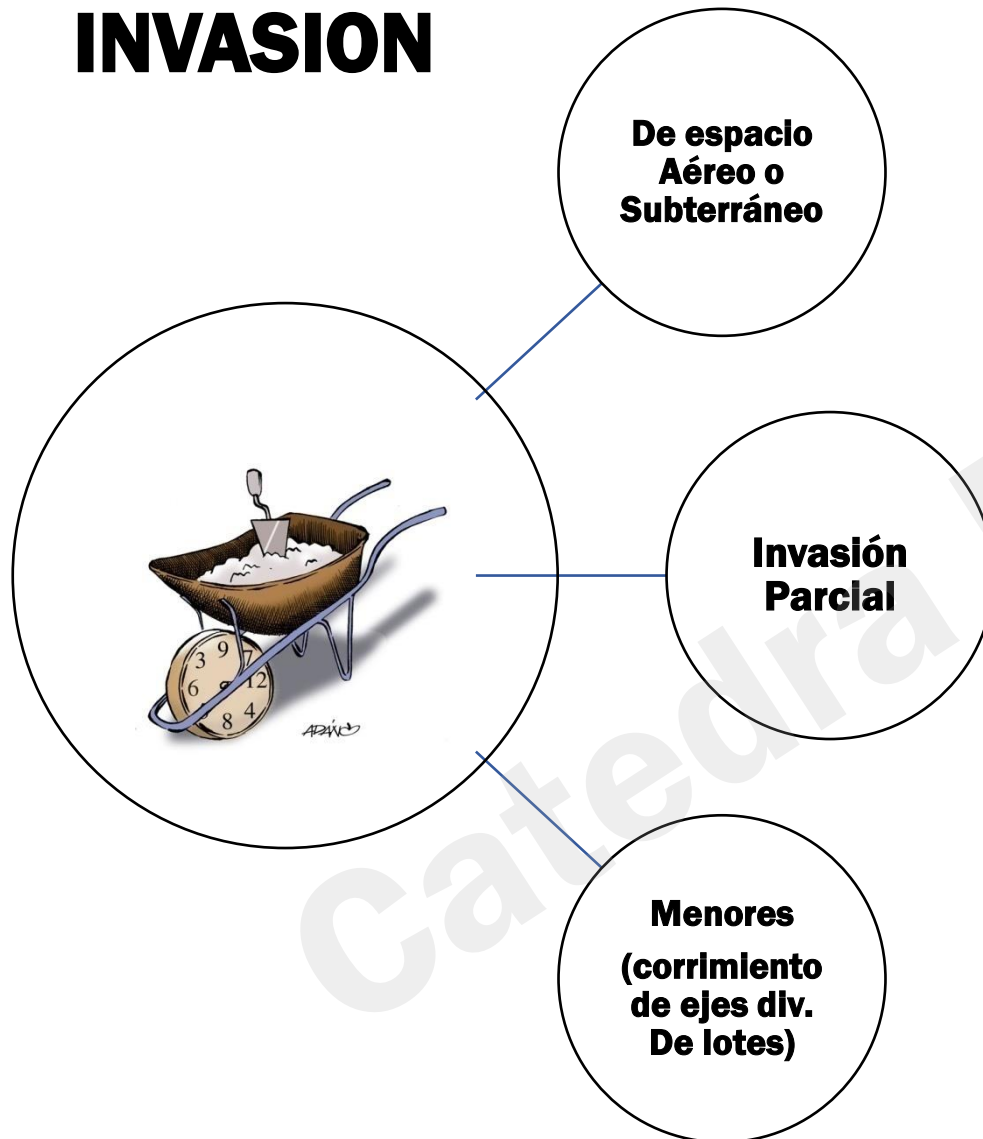
INVASION



El propietario del terreno invadido puede pedir la demolición o puede constituir Servidumbre. Derechos Reales



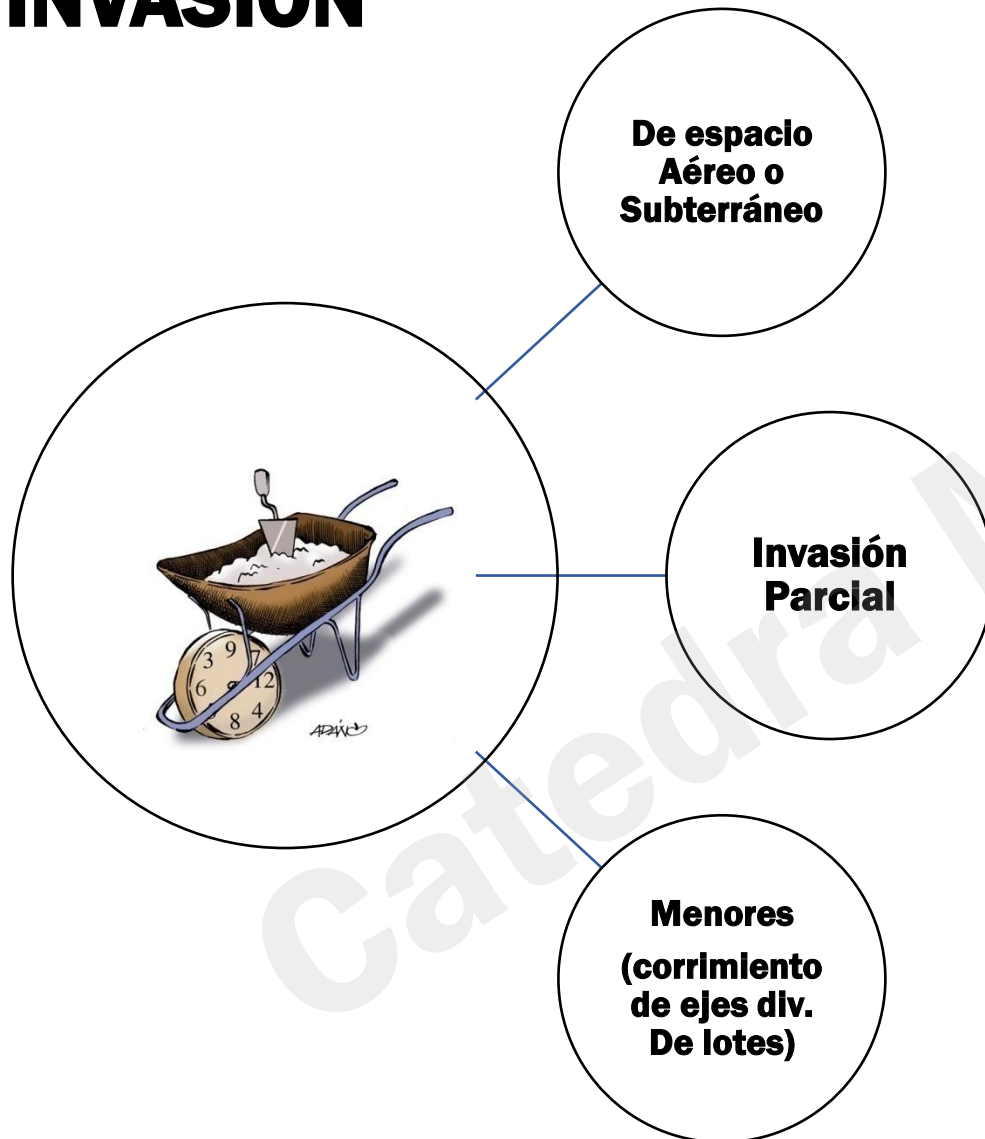
INVASION



Invasión de un terreno sobre otro. Diferencia superior al $1/20$ de la medida comprada puede resolver el contrato o pedir la devolución del dinero proporcional a la diferencia.

La invasión implica desvalorización sobre el valor del lote y el perjuicio sobre la pérdida de medidas reglamentarias

INVASION



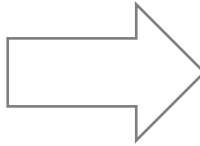
Se abona la superficie invadida sin demolición.

Ejemplo práctico de invasión



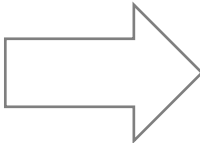
Posesión/Tenencia

POSESIÓN



Art. 1908. CCyC. Hay posesión cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no

TENENCIA



Art. 1910. CCyC. Hay tenencia cuando una persona por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa y se comporta como representante del poseedor

INTERDICTOS

CONSTITUCION NACIONAL

(más los
Tratados Internacionales, art. 75 inc. 22)

CODIGOS DE FONDO

CODIGOS DE FORMA

**LEYES VARIAS, REGLAMENTOS,
RESOLUCIONES,
DISPOSICIONES, ETC**

Interdictos. Acciones Posesorias

(Código procesal Civil y Comercial de la Nación)

Libro 4, título I

El interdicto resuelve con carácter de urgente la situación momentánea de la posesión de hecho, dejando para el juicio ordinario, la posesión de acuerdo con el Derecho de quien la tiene y de quien la pretende.

INTERDICTOS

**Adquirir
Retener
Recobrar
Obra Nueva**

Caducidad 1 año

Juicio posterior

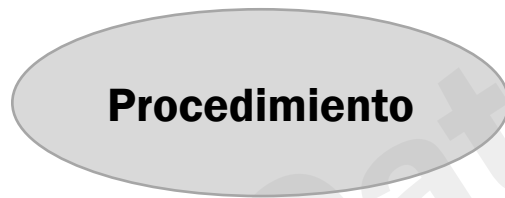
**Retener
Recobrar
Adquirir**

Los Interdictos no proceden contra el Estado sobre bienes del dominio público de la Nación, de las provincias o de los municipios

Interdicto de Adquirir



- ❖ **Presentación de título suficiente**
- ❖ **Nadie debe tener título de dueño o usufructuario de la cosa**
- ❖ **Nadie debe ser tenedor o poseedor de la cosa**



Procedimiento

El juez examinará el título y requerirá informe sobre las condiciones de dominio. Dispondrá o no la inscripción del título.

La sentencia. Si otra persona también tiene título o posee el bien, se recurre a juicio ordinario.



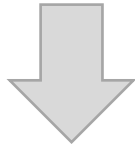
Interdicto de Adquirir

Ejemplo

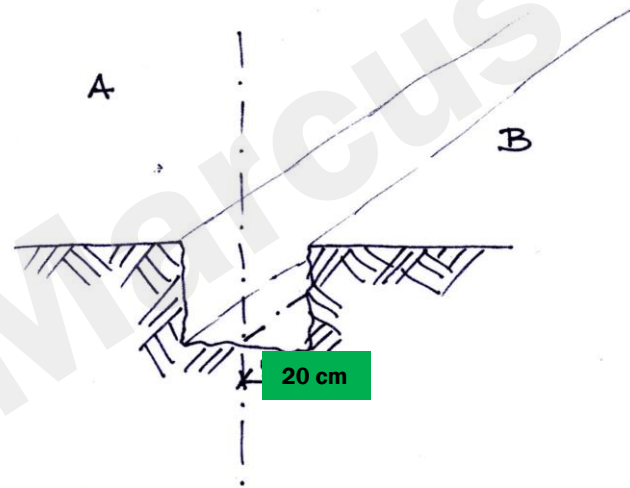
El Sr. Fernandez acaba de heredar una propiedad de una tía lejana, cuando fue a tomar posesión de la propiedad, se encontró que había una persona que decía que era el inquilino. Concurrió a un abogado.



Interdicto de Retener



- ❖ La persona que intenta interponer el interdicto debe tener la posesión y tenencia de la cosa mueble o inmueble.
- ❖ Perturbación o amenaza.

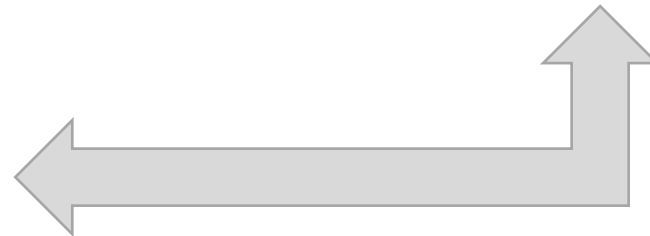


Procedimiento



El juez examina las pruebas de la perturbación y fecha en que se produjo

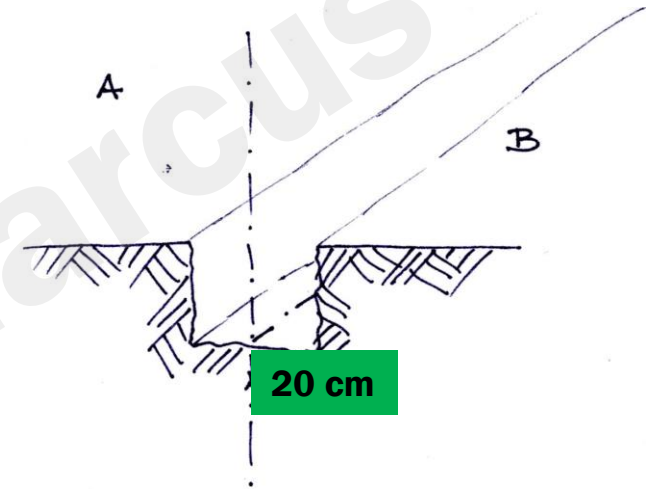
La sentencia. El juez dispone.



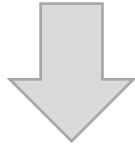
Interdicto de Retener

Ejemplo

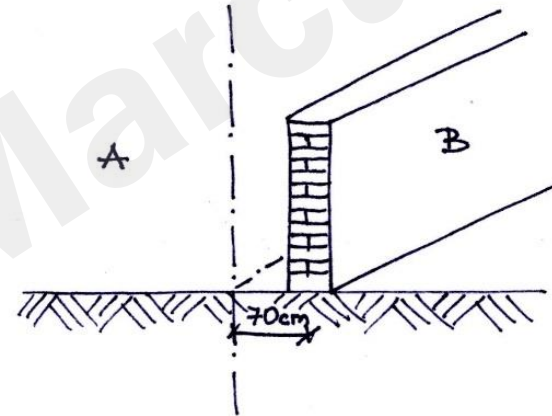
Dos parcelas A y B, se observa que en una de ellas se están realizando excavaciones para construir estructura resistente de H.A. La misma demuestra que las bases excéntricas no van a estar a filo del eje, sino que van a invadir al vecino en 20cm.



Interdicto de Recobrar



- ❖ Para que se promueva se tuvo que haber tenido la posesión o tenencia del mueble o inmueble.
- ❖ El despojo puede ser total o parcial y debió haber sido con violencia o clandestinidad



Procedimiento



El juez examina las pruebas del despojo y la fecha



La sentencia. El juez dispone.



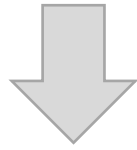
Interdicto de Recobrar

Ejemplo

Caso entre medianeras en donde el muro div. de predios es de 0,45m. En una de las parcelas existe una propiedad del tipo duplex que se terminó de construir hace dos meses; en la otra parcela existe una propiedad unifamiliar en donde los dueños deciden realizar una modificación y ampliación. (se verifica que la estructura del duplex no se encuentra a filo del eje, existe una invasión de 7,5cm.)



Interdicto de Obra Nueva



- ❖ Cuando la construcción de una obra afecta a un inmueble vecino
- ❖ Durante la ejecución
- ❖ La acción se dirigirá al DUEÑO, Director de Obra, o a quién está encargado de la obra.

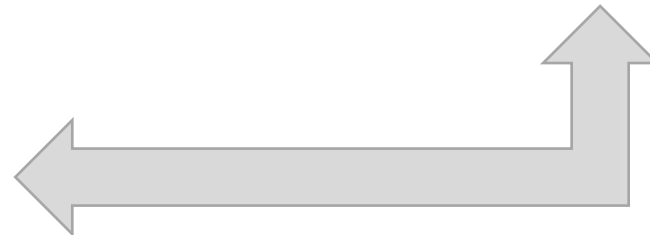


Procedimiento



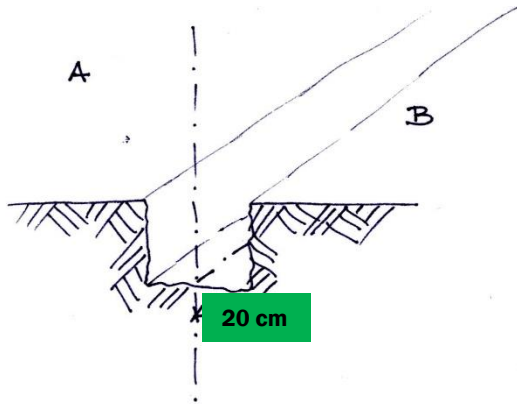
Se puede ordenar preventivamente la suspensión de los trabajos

La sentencia. Puede disponerse la suspensión definitiva de la Obra. Destrucción y restitución

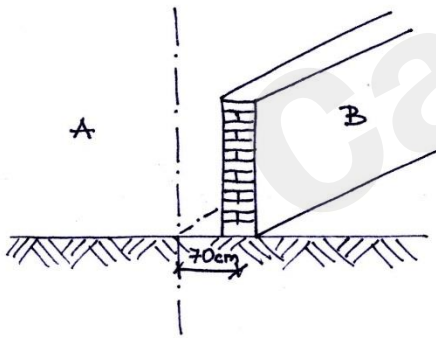


Interdicto de Obra Nueva

Ejemplos



Dos parcelas A y B, se observa que una de ellas está realizando excavaciones para construir estructura resistente de H.A. La misma demuestra que las bases excéntricas no van a estar a filo del eje, sino que van a invadir al vecino en 20cm.



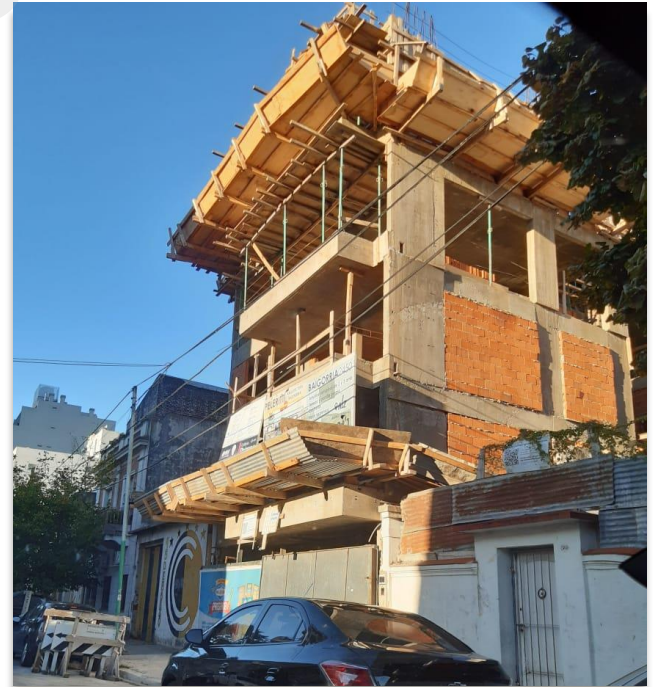
Caso de un barrio recién loteado, parcelas A y B. Se está construyendo un muro div. de predios desplazado del eje en 70 cm.

Interdicto de O.N.

Ejemplo



El propietario de un consultorio médico presenta un interdicto contra su vecino que está construyendo un edificio de tres pisos, porque detectó grietas a 45 grados en el muro div. de predios, descuadre de marcos de algunas aberturas, etc. Además este contrató un arquitecto quien le hizo una pericia para determinar el grado de responsabilidad de ambos.

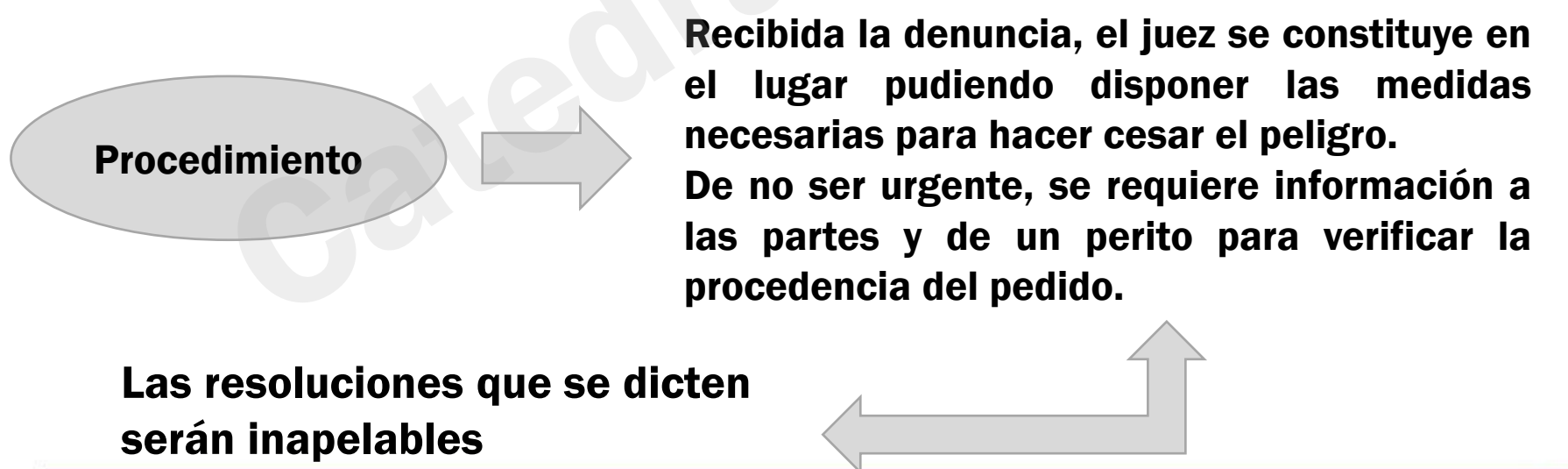


Denuncias. Daño Temido

(art.623 bis y ley 22434)

Quien teme que de un edificio o de otra cosa derive un **daño grave e inminente a sus bienes**, puede solicitar al juez las medidas de seguridad adecuadas, si no mediare anterior intervención de autoridad administrativa por el mismo motivo.

Procedimiento



Recibida la denuncia, el juez se constituye en el lugar pudiendo disponer las medidas necesarias para hacer cesar el peligro. De no ser urgente, se requiere información a las partes y de un perito para verificar la procedencia del pedido.

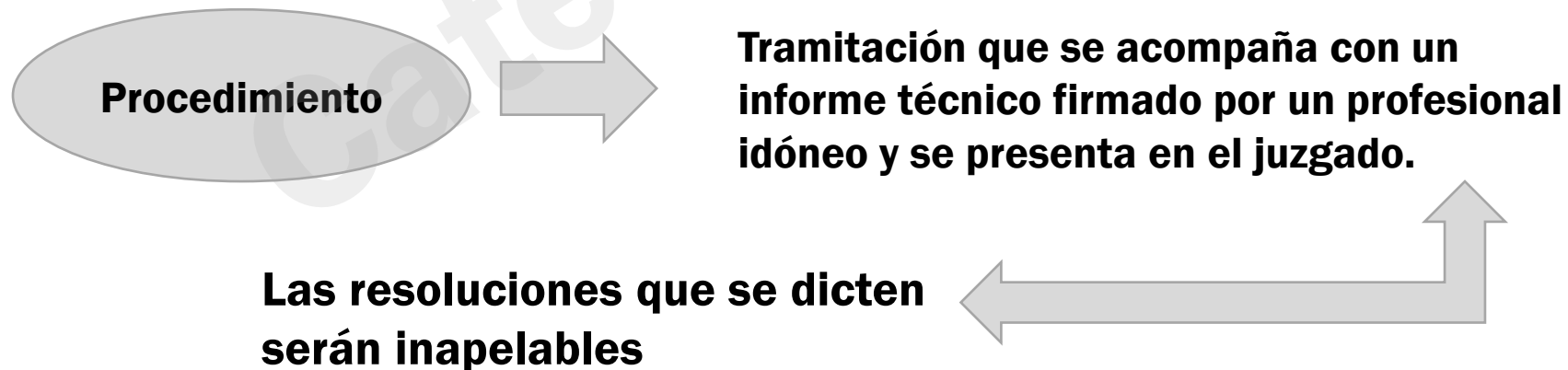
Las resoluciones que se dicten serán inapelables

Denuncia. Oposición a las Reparaciones Urgentes.

(art. 623 ter CPN)

Cuando deterioros o averías producidos en un edificio o unidad ocasionen grave daño a otro, y el ocupante del primero se opusiere a realizar o a permitir que se ejecuten las reparaciones necesarias para hacer cesar la causa del perjuicio,

el propietario, copropietario o inquilino directamente afectados o, en su caso, el administrador del consorcio, podrá requerir que se adopten las medidas y se lleven a cabo los trabajos que sean necesarios, disponiéndose el allanamiento de domicilio si fuere indispensable.



Conclusión

¿Por que debemos saber si existen invasiones en suelos donde se pretende trabajar?

Ejercicio profesional



Asesoramiento. El arquitecto debe asesorar a su cliente en todo lo relacionado con la Arquitectura. Responde con su matrícula.