

San Carlos de Bariloche, 16 de abril de 2025

**VISTOS:** Los autos **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE C/ OYARZUN, MARIA VALENTINA Y OTROS (NC. 19-2-E-048-02 ) S/ MEDIDA CAUTELAR (NO INNOVAR) BA-00572-C-2025**

**Y CONSIDERANDO:**

A. Antecedentes del caso:

A.1º) Que la Municipalidad de San Carlos de Bariloche inició interdicto de restituir posesión (Expte BA-00482-c-2025) del inmueble 19-2E-0048-02 (sito en calle 1 de mayo - Barrio Mutisias) contra las Sras. María Valentina Oyarzun y Maria Luisa Oyarzun, indicando que es titular registral del inmueble y que él se encuentra ocupado en forma ilegítima por las demandadas quienes construyeron allí una pequeña y precaria casilla y una segunda vivienda unos metros mas abajo por la barda (ambas en malas condiciones).

Ante ello, requirió medida cautelar de no innovar que se ordenó que se inicie por separado, lo cual fue materializado en el día de la fecha. La medida cautelar requerida es para que las demandadas se abstengan de realizar cualquier acto de disposición, turbación de posesión u otro tipo de afectación respecto del inmueble. Hace saber que en los autos Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social s/ Amparo Colectivo - expte 11361-12 se otorgó una medida cautelar sobre este mismo inmueble a fin de evitar cualquier ocupación debido a la peligrosa habitación con gran peligro de derrumbe. Finalmente, sostiene que se encuentra configurada la verosimilitud del derecho y el peligro radicar en que se continúe construyendo sobre el inmueble que es susceptible de modificación, generando un daño mayor al actual y la peligrosa habitación con gran peligro de derrumbe.

B. Análisis y solución:

B.1º) Que preliminarmente las medidas cautelares, por su naturaleza, no

requieren prueba terminante y plena del derecho invocado sino que basta con que éste resulte prima facie verosímil, en cuyo caso el juez puede dictar sin prejuizar sobre el fondo del asunto. Es decir, que la verosimilitud del derecho se refiere a la posibilidad de que ese derecho exista pero no a una incontestable realidad.

En cuanto a la prohibición de innovar se encuentra regulada en los arts. 12 del CPA y 212 del CPCC. Esta última norma citada, dispone que "*puede decretarse la prohibición de innovar o una medida innovativa en toda clase de juicio, siempre que: 1. El derecho sea verosímil. 2. Exista peligro de que, si se mantiene o altera en su caso la situación de hecho o de derecho, el mantenimiento o la modificación pueda ocasionar un daño grave e irreparable o influir en la sentencia o convierta su ejecución en ineficaz o imposible. 3. La cautela no pueda obtenerse por medio de otra medida precautoria*".

De este modo, es relevante hacer mención que las medidas de esta naturaleza son de carácter restrictivo y por lo tanto de excepción (Fallos 340:1129). Tal es el criterio que ha seguido el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, cuya doctrina legal resulta obligatoria (art. 42 L.O.). Es por ello que debe obrarse con la debida prudencia al momento de despacharse este tipo de cautelares; a fin de que ello no importe un adelanto de jurisdicción, sólo tendiente a mantener el "status quo" imprescindible mientras se sustancia la litis, a fin de consolidar un necesario equilibrio, de forma que las partes deben abstenerse de cualquier acto que signifique un cambio o alteración de la cosa o situación jurídica que controvierte (Conf. De Lazzari, E, "Medidas Cautelares"; T° 1, pág. 541 y sgtes; Linares, J, "La prohibición de innovar y su sistemática"; Rev. Colegio Abogados Buenos Aires, no. 20, pág. 28; Alsina, H. "Tratado de derecho procesal", T° V, pág.

522; Aquilino, L; "Prohibición de Innovar", p. 9 y sgtes; Reimundin, A, "Prohibición de innovar como medida cautelar", pág. 17 y sgtes y Parry, J, "Prohibición de innovar"; ED 8-515).

B.2°) Sin embargo, en el caso de autos no sólo se encuentra en discusión la posesión del inmueble sino que tal como lo menciona la Municipalidad estaríamos en presencia de un riesgo inminente para las personas que habitan el lugar en cuestión, por posibles hechos de la naturaleza (inestabilidad del suelo) que tornan a la cautelar peticionada de carácter urgente y asimilable a un daño temido.

De ahí la urgencia en el dictado de la presente, aún cuando no se cuente con el expediente penal referido y sin perjuicio de poder ser requerido con posterioridad en el caso de corresponder.

Por esta razón, es importante señalar que lo sustancial del análisis estará circunscripto solamente a determinar si en este estado existe o no, verosimilitud en el derecho suficiente -no certeza que solo se alcanzará en la sentencia- y riesgo para las personas que habitan en el inmueble.

B.3°) La verosimilitud del planteo se encontraría configurada en razón de la titularidad del inmueble invocada (Conf. certificado de dominio municipal acompañado) y, puntualmente, en cuanto a la medida de protección de personas porque existen desde antigua data Ordenanzas que prohíben las construcciones en la barda oeste del Río Ñireco basadas en la seguridad y sanidad pública por el riesgo de derrumbe y preservación de la población de una catástrofe posible en resguardo de su vida, integridad y salud (ord. 121-I-1977; 111-I-1979; 2227-CM-11 y 2239-CM-11). Incluso en el año 1990 se declaró zona de alto riesgo para asentamientos urbanos a

todo la Barda del Río Ñireco; en el año 2008 se la declaró como área de daño temido (resol. 1543-I-2008) y suspensión definitiva de todo tipo de actuación administrativa que involucrara la ocupación (Resol. 3061-I-2008) por ser potencialmente inestable y no apta para proyectos de urbanización.

Asimismo, mediante acción de amparo colectivo (año 2012) se dispuso respecto del grupo allí determinado por los mismos argumentos aquí expuestos la prohibición de no ocupar las viviendas en la zona llamada "Barda del Ñireco" y aledañas (conf. UJCC N° 5 de la III Circ. Judicial; "Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el Hábitat Social s/ Amparo Colectivo- expte 11361-12", Se. del 27-07-2012).

Todo lo cual, me permite inferir en este acotado margen de conocimiento que se encuentra configurada la verosimilitud del derecho y el peligro inminente de la demora, atento a que las cuestiones climáticas de la época podrían traer aparejado los perjuicios que se pretenden evitar con el dictado de la medida.

Adviértase que en los antecedentes de la Ord. 2227-CM-11 se dijo: "*Entre los meses de mayo y septiembre, el aumento de precipitaciones de lluvia y nieve trae aparejado importantes problemas a las familias que residen en las zonas mencionadas, ya sea desmoronamientos de tierra o inundaciones, tal como surge de los estudios realizados por los ingenieros Domínguez y Rabassa, y el estudio de ingeniería Juan Carlos Romanutti y Asociados*". Asimismo, de la Resol. 1543-I-2008 se agrega que no sólo existe el riesgo de deslizamiento sino también de inundación ya que la cuenca de los arroyos Ñireco y Chaluaco tienen una superficie cercana a los 105 km<sup>2</sup> y el curso dispone de una considerable pendiente que hace que los picos ante una evento arriben a la zona urbana en tiempos cortos ocasionando

desbordes ante grandes crecidas.

A mayor abundamiento, la verosimilitud del derecho también está dada por cuanto la Municipalidad debe regular el uso del suelo a las condiciones de habitabilidad sin riesgo para las personas (art. 180 inc 5 de la Carta Orgánica Municipal).

B.4°) Que atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida y siendo que la actora es el Estado Municipal se lo exime de contracautela (art. 182 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:**

I) Hacer lugar a la medida cautelar de no innovar sobre el inmueble 19-2-E-048-02 a fin de que las Sras. María Valentina Oyarzun -DNI 47.272.442- y María Luisa Oyarzun -DNI 18.731.628- se abstengan (hasta tanto se dicte sentencia definitiva) de:

a) Realizar cualquier modificación de hecho y/o de derecho sobre el inmueble inclusive, las que impliquen el avance de las construcciones existentes en el lugar; de conformidad al resultado de la constatación que se ordena en la presente;

b) Permitir la ocupación o intrusión en el inmueble de terceras personas ajenas;

c) Requerir la instalación de conexiones de servicios de electricidad, gas y agua al inmueble de autos y/o cualquier otra modificación o ampliación si ya existiera.

II) Todo ello, bajo apercibimiento de adoptar las medidas de compulsión que pudieran corresponder ante su incumplimiento y de remitir los antecedentes a sede penal.

III) Asimismo, se les hace saber que mas allá del apercibimiento fijado precedentemente, la introducción de obras, construcciones y/o cualquier mejora no resultará susceptible de generar derecho a repetición de suma alguna contra la actora.

IV) Notifíquese la presente a la actora de conformidad a lo dispuesto por el

art. 120 del CPCC y a las demandadas mediante mandamiento. A tales efectos, líbrese mandamiento con habilitación de día y hora para que el Oficial de Justicia se constituya en el inmueble y notifique la presente a los ocupantes, debiendo en el acto de la diligencia tomar fotografías o registros fílmicos del estado de cada construcción y/o vivienda que se encuentre emplazada en el inmueble objeto de autos y, puntualmente, le haga saber lo resuelto a los ocupantes en razón del peligro habitacional por gran peligro de derrumbe conforme surge de los argumentos expresados en el considerando respectivo.

V) Asimismo, deberá informar si existen en el inmueble personas menores o de edad avanzada.

VI) Protocolizar y registrar lo resuelto.

**Sosa Lukman, Roberto Iván**  
**Juez**