

JUJUY - Quevedo de Jenefes Eulalia (2017). Paisajes protegidos - Restricciones al dominio - Ordenanzas municipales - Competencias municipales.

HECHOS Y DECISION

Se interpone recurso de inconstitucionalidad contra una sentencia que resolvió prohibir la continuación de la construcción de un muro divisorios entre dos inmuebles, determinado que le eran aplicables las disposiciones del CCyC relativas a restricciones y límites al dominio.

El Superior Tribunal rechaza el recurso y confirma la sentencia, argumenta que en el caso había que remitirse a las disposiciones del Código de Planeamiento Territorial y Urbano de San Salvador de Jujuy y sus ordenanzas que establecen que en inmuebles situados en “Zona Residencial Extensiva” y dentro de un tramo declarado de “Interés Turístico y Ecológico”, debe preservarse el valor paisajístico: el fallo considera que el muro agrede el paisaje del lugar y resulta impropio e inadecuado a la armonía natural que compone el marco de vida de los residentes de la zona.

SUMARIOS

La función judicial no se agota en la letra de la ley con olvido de la efectiva y eficaz realización del derecho, a la vez que tampoco se agota con la sola consideración indeliberada de su texto, ya que es ineludible función de los Jueces, en cuanto Órganos de aplicación del ordenamiento jurídico vigente, determinar la versión, técnicamente elaborada, de la norma aplicable al caso (Fallos 249:37) y para todo ello debe atenderse, antes que a un criterio formalista, a la vigencia de los principios que ampara la Constitución Nacional y que surgen de la necesidad de proveer al bien común, considerando éste como el conjunto de las condiciones de la vida social que hacen posible, tanto a la comunidad como a cada uno de sus miembros, el logro más pleno y más fácil de su propia perfección (Fallos 296:65).

Los derechos subjetivos -en el caso, el derecho de propiedad de la accionada- deben ejercerse de manera razonable y en función de su finalidad, sin que pueda hacérselos prevalecer frente al interés que subyace a la preservación del medio ambiente, cuando no se advierten razones de seguridad, ni un interés público superior que lo justifique.

TEXTO SENTENCIA

Libro de Acuerdos Nº2, Fº436/442, Nº124. En la ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, República Argentina, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de la Sala I, Civil y Comercial y de Familia, del Superior Tribunal de Justicia, doctores Beatriz Elizabeth Altamirano, Sergio Ricardo González y Clara Aurora De Langhe de Falcone, bajo la presidencia de la nombrada en primer término, vieron el Expte. NºCF-12.194/15, caratulado: “Recurso de inconstitucionalidad interpuesto en B-246.781/10 (Cámara en lo Civil y Comercial -Sala III- Vocalía 9) Ordinario por abuso de derecho e incumplimiento de la ley: Quevedo de Jenefes, Eulalia c/ Quevedo de Ricotti, María Teresa”; del cual,

La Dra. Altamirano, dijo:

La Sala III de la Cámara en lo Civil y Comercial resolvió prohibir la continuación de la construcción del muro divisorio en el inmueble individualizado como Padrón A-90225, Matrícula 66566, de la localidad de Guerrero, Dpto. General Belgrano, Provincia de Jujuy, y disponer la destrucción de lo construido. Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para decidir de tal manera, consideró que la cuestión planteada giraba en torno a la legitimidad del accionar de la demandada y, en su caso, en determinar si tal conducta constituía un abuso del derecho en los términos del Art. 1.071 del anterior Código Civil (vigente a la fecha de promoción de la demanda) y del Art. 10 del actual Código Civil y Comercial de la Nación (vigente a la fecha de la sentencia); ello así, en función de lo establecido en el Art. 7 del último de los cuerpos normativos mencionados, por el cual debían distinguirse dos momentos: a) la constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, los cuales se regían por la vieja ley (parte del muro ya construido) y b) la constitución en curso, extinción no operada, efectos aún no producidos, donde resultaba de aplicación inmediata la nueva ley (lo no construido).

Señaló que ese era el tema medular que debía dirimirse, de modo que los conflictos familiares descriptos por las partes no serían valorados, en tanto nada aportaban, ni quitaban, para lograr una decisión al respecto.

Bajo tales lineamientos, y en primer lugar, el Tribunal a-quo estimó que el muro cuestionado conculcaba la legislación vigente a la fecha de su construcción; aclaró que a esa conclusión no se llega mediante la normativa citada por la actora (del condominio) puesto que las partes no son condóminas sino que, por el contrario, cada una tiene perfectamente delimitada su parcela y padrón cuyo dominio ejercen. El muro en cuestión no constituye una medianera; se trata de uno divisorio entre ambas heredades, edificado sobre el terreno de la accionada.

Determinó que resultaban aplicables las disposiciones del Título VI que el codificador nominó "De las restricciones y límites del dominio". Citó el Art. 2.611 del C.C., el que manda a recurrir al derecho administrativo, y su similar, el Art. 1.970 del nuevo C.C.yC.N., que reza: "Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción".

Estimó que, a partir de ello, no cabía más que remitirse a las disposiciones del Código de Planeamiento Territorial y Urbano de San Salvador de Jujuy (Ordenanzas Nº2.363/96 y Nº5.981/10, ambas vigentes al momento de la traba de la litis).

Luego de explicitar las definiciones y alcances de estas normas municipales, aclaró que la propiedad de las partes se encuentra enclavada en el ejido urbano municipal, sobre el cual el Municipio tiene acción directa; especificó -además- que, en virtud del Art. 17 inc. a) de la Ordenanza Nº2.363, se encuentra dentro de la denominada 'zona residencial extensiva', la que se define como aquella de baja densidad, bajo factor de ocupación del suelo y calidad ambiental y la caracteriza como un tipo de ordenación de edificios aislados, rodeados de vegetación con predominio de espacios verdes.

Agregó que esa caracterización explica el Art. 4, segundo párrafo, de la Ordenanza Nº5.981/10, que, refiriéndose al tramo comprendido entre las zonas de Reyes-Guerrero y

Termas de Reyes (Art. 1º) y por tratarse de una zona residencial extensiva, impone que “las parcelas serán limitadas por cercos vivos, de alambre olímpico que no supere los dos metros cubierto de verde para que se mimetice con el paisaje del lugar, postes de madera, piedra de la zona, de tal forma que permitan una vista del paisaje”.

De tal manera, concluyó la Sala sentenciante que el muro levantado por la accionada violaba esa normativa y, por lo tanto, su construcción resultaba ilegítima; más aún, cuando no se acreditó haber obtenido la pertinente autorización por parte de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy. Ello así, según los informes agregados a fs. 230 y 313, e informe pericial de fs. 465/476.

Seguidamente ponderó si, al mismo tiempo, la demandada incurría en abuso del derecho. A tal fin aclaró que, en rigor, tal valoración quizás resulte vacua en tanto se dijo que ésta no tenía derecho al accionar cuestionado y, por lo tanto, resultaría inoficioso referirse a un abuso de un derecho que no se tiene; sin embargo, y en razón de la motivación esbozada por la misma a fin de justificar la construcción del muro, expresó el a-quo que, como regla, hay que juzgar con severidad cualquier manifestación que afecte las relaciones de vecindad, perturbando injustificadamente la paz, la tranquilidad o, en suma, el disfrute pleno, amparando el ejercicio regular del derecho de propiedad, conforme las directivas que emanan de los Arts. 2.513 y 2.514 del C.C., evitando así el que resultara abusivo o antifuncional, en desmedro del que con idéntica amplitud tiene el vecino.

A la sazón, el Tribunal sentenciante valoró: “Justifica la accionada que la necesidad del muro surge a raíz de la construcción de la casa del casero donde la “galería, el lavadero y una tapera de la pequeña construcción miran –por decirlo de alguna manera- al lugar antes aludido, y como está tan cerca, inclusive, se colgaba la ropa mojada en el alambrado divisorio a fin de que se seque. Que no conforme con ello, a pocos metros de la casa del casero y muy cerca del límite sur del terreno donde Teresa llevará adelante la construcción de su vivienda, Eulalia levantó otra edificación destinada a la cría de llamas y ovejas, lo que indudablemente provoca olores nauseabundos” (sic).

Y como respuesta a tal fundamentación, consideró: “De las fotografías agregadas en los informes periciales de fs. 154/200; 464/476 y particularmente de la inspección ocular realizada por el Tribunal en pleno pudimos observar la mentada construcción. Nada en ella desmerece el entorno. Muy por el contrario, se trata de una vivienda común, simple, arquitectónicamente prolija y con características estéticas que de manera alguna altera el equilibrio del lugar. La molestia visual que ocasiona la ropa tendida para secar se soluciona con solo cumplir la ordenanza municipal del cerco vivo. Simplemente con ello se logra no ver lo que no se quiere ver. Respecto a lo que llama tapera y lugar para animales cuyos olores nauseabundos justificarían la construcción del muro, pudo observarse que los animales allí están mimetizados con el paisaje, para nada desentonan con el entorno y de existir tales emanaciones resultaría muy dudoso que un muro de las características del construido impida percibirlos” (sic).

Frente a ello, y por aplicación de los Arts. 2.513, 2.514, 2.618, 1.071 del Código Civil, con más las analizadas ordenanzas municipales, juzgó el a-quo que debía ordenarse destruir el muro construido, mientras que, por aplicación de los Arts. 1.941 y 10 del C.C.C.N., debía prohibirse a la demandada continuar con su construcción.

Finalmente, en cuanto a las costas dispuso imponerlas a la accionada vencida, conforme lo dispuesto por el Art. 102 del C.P.C. Luego, teniendo en cuenta que no se ventiló una cuestión económica, ni esa había sido la pretensión de la accionante, la regulación de honorarios la efectuó conforme a los Arts. 2, 4, 5, 8, 10 y 18 de la Ley Nº1.687, valorando mérito, eficacia y naturaleza de la cuestión planteada; así, reguló para los Dres. Juan Jenefes, Joaquín Jenefes y Abraham Pablo Llapur, las sumas de \$7.500, \$7.500 y \$10.500, respectivamente, y para los

Peritos Jorge Luis Navajas y Rodolfo Fernando Forbice, las sumas de \$2.500 para cada uno de ellos. Asimismo, reguló \$1.670 para el Dr. Juan Jenefes y \$3.330 para el Dr. Joaquín Jenefes, por sus actuaciones en el Expte. B-244.812/10 "Cautelar de no innovar...".

En contra de este pronunciamiento, interpusieron sendos recursos de inconstitucionalidad por sentencia arbitraria, los Dres. Juan Jenefes y Joaquín Jenefes, por sus propios derechos (fs. 8/11) y también el Dr. Abraham Pablo Llapur, en nombre y representación de María Teresa Quevedo de Ricotti (fs. 60/69) [1].

Los Dres. Jenefes se agravian por la regulación de sus honorarios profesionales. Argumentan que los montos fijados resultan irrisorios y contrarios a la ley de aranceles, lo cual afecta el derecho constitucional de propiedad que les asiste.

Sostienen que la sentencia, en el tópic, es arbitraria y carece de fundamento legal, en tanto no se tuvo en cuenta los intereses comprometidos y la desvalorización de la propiedad que provocaba el ejercicio abusivo de la demandada. Así, pretenden que los puntos 3º y 4º del resolutivo sean revocados.

Exponen mayores argumentaciones jurídicas a las que remito en honor a la brevedad; citan jurisprudencia que entienden aplicable y peticionan.

Con relación al recurso deducido por el Dr. Llapur, el mismo argumenta que la sentencia es arbitraria desde que se basa en la sola voluntad del Juzgador, prescinde de la normativa aplicable al caso y porque efectúa una errónea interpretación de los hechos acaecidos en la realidad. Conculca las garantías de debido proceso y defensa en juicio que asisten a su representada.

Esgrime el recurrente que la normativa aplicada no rige para el caso concreto, ya que hace referencia a muros medianeros mientras que, el cuestionado en estos autos, es uno "privativo", íntegramente construido sobre el terreno de su mandante y distante a unos 40 cmts. del límite de ambas heredades.

Dice que no existe disposición que imponga límites a la altura de los muros privativos o que regule sus características; así, deviene de plena aplicación la llamada "esfera de reserva" que prevé el Art. 19 de la C.N., de modo que el titular de la heredad puede levantar uno, si de acuerdo a las particularidades del entorno, ello le asegura tranquilidad y privacidad.

Destaca que en el fundo propiedad de la actora, y en las proximidades de la finca de propiedad de su parte, se erige el patio trasero de la vivienda del casero y, en las cercanías, un espacio destinado a la crianza de animales, lo que genera fuentes de perturbación a la intimidad personal que pueden ser neutralizados a través de ese muro defensivo.

Además, esgrime que las objeciones planteadas por la accionante, en contra del muro, se basan en consideraciones puramente subjetivas, como la pretensa obstrucción de la vista panorámica hacia uno de los laterales del inmueble. Con ese criterio, agrega, nadie podría construir propiedad alguna, porque siempre podría ser tachada de perturbadora.

Brinda más argumentaciones jurídicas, a las que remito para ser breve, y peticiona se revoque la sentencia en crisis.

Corridos los pertinentes traslados de cada recurso, a fs. 28/36 compareció a contestar el Dr. Llapur; y lo propio hizo el Dr. Juan Jenefes, en nombre y representación de Eulalia Quevedo de Jenefes, a fs. 83/88. En ambos casos se solicita el rechazo del respectivo remedio tentado por la contraria, por los fundamentos que invocan, a cuyos términos remito.

Cumplidos los demás trámites procesales, el Sr. Fiscal General emitió dictamen, aconsejando rechazar los dos recursos de inconstitucionalidad interpuestos (fs. 106/111) por lo que los mismos se encuentran en estado de resolver. Compartiendo los argumentos dados por el Ministerio Público Fiscal, los que hago propios y doy aquí por reproducidos, adelanto opinión adversa al progreso de ambos. Analizando en primer término el recurso deducido por el Dr. Llapur, atento lógica expositiva, considero que debe ser rechazado por cuanto no advierto desacierto en la sentencia en crisis, que justifique su revisión.

Es que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio extraordinario y excepcional. La disconformidad manifestada por la recurrente es insuficiente para fundar la causal de arbitrariedad que invoca.

En tal sentido, “Este Superior Tribunal de Justicia reiteradamente ha sostenido que ‘no puede apelarse a la casual de arbitrariedad para plasmar meras discrepancias de apreciación con el criterio observado por el inferior en la ponderación de la prueba y en la aplicación del derecho. Los fallos judiciales, es cierto, deben ser fundados y constituir derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las constancias acreditadas en la causa’, agregando que ‘la tacha de arbitrariedad no puede admitirse para corregir en esta instancia extraordinaria sentencias equivocadas o que considera como tal el recurrente por discrepar con la apreciación de las pruebas y la interpretación de las normas de derecho común aplicables al caso. Esta causal no se refiere a tales discrepancias, sino a desaciertos de gravedad extrema que descalifican el fallo como acto judicial’ (L.A. N°29, F°398/404, N° 140; L.A. N°49, F°5285/5286, N°1100; L.A. N°53, F°585/587, N°195; entre muchos otros)” (L.A. N°1, F°436/441, N°128); circunstancias estas que no advierto se hayan configurado en el caso concreto.

Al contrario, entiendo acertado el criterio del Tribunal sentenciante en cuanto a la normativa que utilizó para dirimir la contienda, a partir de la cual concluyó que el muro en cuestión no la respetaba, tornándose ilegítima su construcción. Y si bien las ordenanzas municipales citadas hacen mención a “muros medianeros”, como lo sostiene el recurrente para agravarse por la inaplicabilidad de las mismas, resulta indiscutible que ello no responde a un criterio jurídico, es decir, en lo referente a la titularidad dominial de la pared (derecho real) sino a la delimitación geográfica de cada inmueble con relación al vecino colindante. Por ello es que tampoco hacen referencia a muros “privativos”; sólo refieren a los medianeros.

Por otra parte, del contexto general de la normativa surge que su espíritu reposa en la preservación del valor paisajístico, entre otros, y aún en los casos de subdivisión y unificación de parcelas (Art. 3º, Ordenanza N°6.084/11) para lo que se tiene en cuenta: la función social y ecológica de la propiedad (Art. 5, inc. f) y la puesta en valor del paisaje natural, en una búsqueda de armonía que tienda a su disfrute y aprovechamiento equilibrado, según sean las características geobiomorfológicas que constituyen su soporte (Art. 6).

Por ende, siendo que -para el caso concreto- estamos frente a dos inmuebles situados en “Zona Residencial Extensiva” (baja densidad, bajo factor de ocupación del suelo y alto nivel ambiental, edificios aislados y rodeados de vegetación con predominio de espacios verdes; cfr. Art. 17 del ídem) y dentro de un tramo declarado de “Interés Turístico y Ecológico” (donde las parcelas serán limitadas por cercos vivos, de alambre olímpico que no supere los dos metros, cubierto de verde para que se mimetice con el paisaje del lugar y de tal forma que permita su vista; cfr. Art. 4 de Ordenanza N°5.981/10) resulta innegable que, aún cuando se tratase de un muro privativo pero distante a escasos centímetros del límite divisorio de las heredades, no corresponde su construcción con bloques y mucho menos a una altura de 4,20 mts. por 21 mts. de largo, más otra sección -de la misma pared- de 2,80 mts. de alto por 13 mts. de largo, tal como se indica en el informe pericial de fs. 464/476 de autos principales.

Son por demás elocuentes las fotografías incorporadas en las dos pericias practicadas, ya que evidencian la transgresión a la finalidad perseguida por las normas; exhiben la franca perturbación que provoca el muro al entorno del lugar (v. fs. 154/202, 464/476 y 489/491).

Entonces, independientemente que fuera “medianero” o “privativo” (distinción jurídica que carece de relevancia para la solución del litigio) lo cierto es que el muro construido con las características que dan cuenta los informes periciales, contraviene las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales analizadas; ergo, se trata de una construcción ilegítima, como acertada y fundadamente resolvió el a-quo. Dicha construcción altera el paisaje que la normativa de referencia manda a preservar.

Y lo agrade a tal punto, que resulta indiferente que el muro sea “privativo”, como enfáticamente sostiene la demandada que lo es, para fundar su defensa, y que a partir de allí no se aplique la regulación indicada en la sentencia recurrida, ya que la función judicial no se agota en la letra de la ley con olvido de la efectiva y eficaz realización del derecho, a la vez que tampoco se agota con la sola consideración indeliberada de su texto, ya que es ineludible función de los Jueces, en cuanto Órganos de aplicación del ordenamiento jurídico vigente, determinar la versión, técnicamente elaborada, de la norma aplicable al caso (Fallos 249:37) y para todo ello debe atenderse, antes que a un criterio formalista, a la vigencia de los principios que ampara la Constitución Nacional y que surgen de la necesidad de proveer al bien común, considerando éste como el conjunto de las condiciones de la vida social que hacen posible, tanto a la comunidad como a cada uno de sus miembros, el logro más pleno y más fácil de su propia perfección (Fallos 296:65).

Es que, sin lugar a dudas, el muro agrade el paisaje del lugar y resulta impropio e inadecuado a la armonía natural que compone el marco de vida de los residentes de la zona.

Por otro lado, no puede pasar inadvertido que los derechos subjetivos -en el caso, el derecho de propiedad de la accionada- deben ejercerse de manera razonable y en función de su finalidad, sin que pueda hacérselos prevalecer frente al interés que subyace a la preservación del medio ambiente, cuando no se advierten razones de seguridad, ni un interés público superior que lo justifique.

Así, tampoco resultan atendibles las razones invocadas por la recurrente para justificar la construcción del muro (cercanía de la vivienda del casero y su corral para animales, lo que perturbaría la tranquilidad y privacidad, a más de generar olores nauseabundos).

Es que, a más de compartir lo expresado al respecto por el a-quo (referente a que la molestia visual se solucionaría con la colocación del “cerco vivo” establecido en la ordenanza y, en cuanto a los olores, difícilmente serían erradicados con el muro) estimo que el derecho es una magnífica herramienta de construcción y de organización de la sociedad; no obstante lo cual, el sentido de justicia que lo legitima impone límites para el ejercicio de los derechos individuales, pues está vedado tanto el aprovechamiento de unos a costa de otros, como la satisfacción de los propios intereses en desmedro del ambiente.

El abuso del derecho es un ejercicio antifuncional de un determinado derecho propio, que contraría lo razonable y lo justo. Para que se configure se requiere que un derecho sea ejercido de un modo injusto, inequitativo o irrazonable, con afectación de los derechos de otros.

Y en el caso concreto, sin duda que la construcción de semejante muro es irrazonable, a la vez que el derecho invocado para ello (ser propietaria del fundo donde se asienta y tratarse de uno ‘privativo’) implica un ejercicio abusivo desde que contraría los fines del ordenamiento jurídico (protección del paisaje-ambiente) tal como lo establece el Art. 10 del C.C.C.N.

Ello así, conforme a una interpretación evolutiva, y no cristalizada respecto del tiempo de la generación del enunciado normativo contrariado; es decir, comprensivo también de los fines sociales del ordenamiento y de la función ambiental de los derechos subjetivos, lo que guarda coherencia con los criterios de interpretación establecidos en el Art. 2 del íbidem.

En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por el Dr. Abraham Pablo Llapur, en nombre y representación de María Teresa Quevedo de Ricotti.

Finalmente, y respecto al recurso de los Dres. Jenefes, quienes se agravian por la baja cuantía de los honorarios profesionales que les fueron regulados, cabe decir que "... tal como lo ha sostenido este Superior Tribunal de Justicia en diversas oportunidades en consonancia con la Corte Suprema de Justicia de la Nación, lo atinente a los honorarios regulados en instancias ordinarias constituyen materia ajena al recurso tentado, ya que la determinación de las bases consideradas a tal fin, la apreciación de los trabajos cumplidos y la aplicación de las normas arancelarias son, por su carácter fáctico y procesal, insusceptibles de tratamiento por la vía extraordinaria, salvo que resultara manifiestamente errónea (L.A. Nº53, Fº471/473, Nº154, L.A. Nº42, Fº387/388, Nº136; L.A. Nº43, Fº643/644, Nº244; ídem. Fº507/510, Nº189, L.A. Nº49, Fº4854/4855, Nº946, entre muchos otros), supuesto este último que, a mi criterio, no se configura en autos.

Es doctrina de este Superior Tribunal de Justicia que, en principio, lo relativo a costas como a honorarios profesionales es materia ajena a la vía del recurso extraordinario de inconstitucionalidad, pues se trata de cuestiones de orden procesal que quedan reservadas a los jueces de la causa.

Así también lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación: 'Lo atinente a la imposición de las costas en las sentencias ordinarias es cuestión procesal y accesoria que no da lugar, en principio, a la apelación extraordinaria' (Fallos 279:455). Dicho principio solo puede o debe ceder, frente a situaciones de notoria injusticia o de groseros, manifiestos y evidentes errores en las estimaciones, cuando se refieren a honorarios" (L.A. Nº58, Fº3242/3247, Nº907).

Es que, en el sub-lite, no advierto la arbitrariedad que se le endilga a la regulación practicada para los honorarios de los recurrentes; máxime, cuando se trató de un proceso donde no se discutió una cuestión económica y donde, además, nada se acreditó con respecto a la esgrimida desvalorización de la propiedad a raíz de la actitud asumida por la demandada al construir el muro cuestionado.

Consecuentemente, estimo razonables los importes fijados por el Tribunal a-quo, en un todo de acuerdo a los fundamentos que al efecto fueron expuestos para su determinación.

De tal manera, corresponde rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por los Dres. Juan Jenefes y Joaquín Jenefes, por sus propios derechos.

En cuanto a las costas y honorarios profesionales por la presente instancia recursiva, resulta conveniente realizar la siguiente distinción:

a) por el recurso deducido por los Dres. Jenefes (Expte. ppal. NºCF-12.194/15): las costas se imponen a los recurrentes vencidos y se regulan los honorarios de los Dres. Juan Jenefes, Joaquín Jenefes y Abraham Pablo Llapur, en las sumas de \$2.800, \$2.800 y \$3.500, respectivamente;

b) por el recurso deducido por el Dr. Llapur (Expte. acumulado NºCF-12.309/16): las costas se imponen a la parte recurrente vencida y se regulan los honorarios de los Dres. Abraham Pablo Llapur y Juan Jenefes, en las sumas de \$2.800 y \$3.500, respectivamente.

En ambos casos las costas fueron impuestas de acuerdo al principio objetivo de la derrota contenido en el Art. 102 del C.P.C., mientras que los estipendios profesionales regulados de acuerdo a los Arts. 2º, 4º y cdt. de la Ley Nº1.687/46, y Acordada sobre honorarios mínimos registrada bajo L.A. Nº19, Fº182/184, Nº96; siendo que los importes allí fijados llevarán intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina, desde la presente y hasta su efectivo pago, con más el I.V.A. en caso de corresponder.

Los Dres. Sergio Ricardo González -por habilitación- y Clara Aurora De Langhe de Falcone, Presidente del Superior Tribunal de Justicia, adhieren al voto que antecede. Por ello, la Sala I, Civil y Comercial y de Familia, del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Jujuy,

RESUELVE:

1º) Rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por los Dres. Juan Jenefes y Joaquín Jenefes, por sus propios derechos.

2º) Imponer las costas a los recurrentes vencidos y regular los honorarios profesionales de los Dres. Juan Jenefes, Joaquín Jenefes y Abraham Pablo Llapur, en las sumas de \$2.800, \$2.800 y \$3.500, respectivamente; importes que llevarán intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, con más el I.V.A. en caso de corresponder.

3º) Rechazar el recurso de inconstitucionalidad deducido por el Dr. Abraham Pablo Llapur, en nombre y representación de María Teresa Quevedo de Ricotti.

4º) Imponer las costas a la recurrente vencida y regular los honorarios profesionales de los Dres. Abraham Pablo Llapur y Juan Jenefes, en las sumas de \$2.800 y \$3.500, respectivamente; importes que llevarán intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, con más el I.V.A. en caso de corresponder.

5º) Registrar, agregar copia en autos y notificar por cédula.

Nota al pie:

[1] Recursos acumulados mediante Proveído de fs. 88.

Firmado: Dra. Beatriz Elizabeth Altamirano; Dr. Sergio Ricardo González; Dra. Clara Aurora De Langhe de Falcone.

Ante mí: Dra. Susana Inés Ferreyra – Secretaria Relatora.

Principales puntos de relevancia:

La función social y ecológica de la propiedad: la puesta en valor del paisaje natural

Por otra parte, del contexto general de la normativa surge que su espíritu reposa en la preservación del valor paisajístico, entre otros, y aún en los casos de subdivisión y unificación de parcelas (Art. 3º, Ordenanza Nº6.084/11) para lo que se tiene en cuenta: la función social y

ecológica de la propiedad (Art. 5, inc. f) y la puesta en valor del paisaje natural, en una búsqueda de armonía que tienda a su disfrute y aprovechamiento equilibrado, según sean las características geobiomorfológicas que constituyen su soporte (Art. 6). (...)

Dicha construcción altera el paisaje que la normativa de referencia manda a preservar. Y lo agrede a tal punto, que resulta indiferente que el muro sea “privativo”, como enfáticamente sostiene la demandada que lo es, para fundar su defensa, y que a partir de allí no se aplique la regulación indicada en la sentencia recurrida, ya que la función judicial no se agota en la letra de la ley con olvido de la efectiva y eficaz realización del derecho, a la vez que tampoco se agota con la sola consideración indeliberada de su texto, ya que es ineludible función de los Jueces, en cuanto Órganos de aplicación del ordenamiento jurídico vigente, determinar la versión, técnicamente elaborada, de la norma aplicable al caso (Fallos 249:37) y para todo ello debe atenderse, antes que a un criterio formalista, a la vigencia de los principios que ampara la Constitución Nacional y que surgen de la necesidad de proveer al bien común, considerando éste como el conjunto de las condiciones de la vida social que hacen posible, tanto a la comunidad como a cada uno de sus miembros, el logro más pleno y más fácil de su propia perfección (Fallos 296:65).

Es que, sin lugar a dudas, el muro agrede el paisaje del lugar y resulta impropio e inadecuado a la armonía natural que compone el marco de vida de los residentes de la zona.

Por otro lado, no puede pasar inadvertido que los derechos subjetivos -en el caso, el derecho de propiedad de la accionada- deben ejercerse de manera razonable y en función de su finalidad, sin que pueda hacérselos prevalecer frente al interés que subyace a la preservación del medio ambiente, cuando no se advierten razones de seguridad, ni un interés público superior que lo justifique.