

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4
Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la 2da Nominación



JUICIO: "JUAREZ EMILIA DE JESUS c/ LAZARTE SUSANA DEL VALLE Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS". Expte. n° 1973/23

San Miguel de Tucumán, 30 de mayo de 2025

Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en el marco de esta causa judicial.

ANTECEDENTES:

En fecha 21/11/2023 se presenta Rodolfo Matías Medrano, en el carácter de apoderado de Emilia de Jesús Juárez, DNI n° 6.217.709, e inicia juicio de daños y perjuicios en contra de Susana del Valle Lazarte, DNI n° 14.660.482, Ramón Antonio Lazarte, DNI n° 13.754.999 y Clara Alicia Lazarte, DNI n° 11.762.457, por la suma equivalente a \$1.294.080,64 o lo que más o menos resulte de las probanzas de esta causa, con más intereses y costas procesales.

Asimismo, solicita se condene a los demandados a la obligación de hacer consistente en realizar las refacciones pertinentes en su inmueble a los fines de evitar que una vez reparado los daños en la propiedad de su mandante, estos se vuelvan a ocasionar.

Explica que el 23/10/1959 Braulio Antonio Juárez (padre de la actora) adquirió la propiedad de calle Ramírez de Velazco n° 2662, de esta ciudad, a los fines de residir con su grupo familiar. Señala que su mandante vivió en ese inmueble durante toda su vida y en el año 2006, una vez producido el fallecimiento de sus padres, inició juicio sucesorio, produciéndose la inscripción de las hijuelas y minutas en el Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán.

Manifiesta que hace unos años su mandante pudo notar problemas de humedad en las paredes del dormitorio matrimonial, en un cuarto accesorio, en la cocina y en el salón de baile de su domicilio, razón por la que decidió consultarle a un profesional sobre la causa de dicha humedad, quien le manifestó que la problemática era producto de un estancamiento de agua (zanja) en el terreno lindante que afectaba a su muro privativo o exclusivo, generando en el mismo humedad, indicándole que los daños continuarían agravándose hasta que no se realicen los trabajos pertinentes en el inmueble vecino.

Asevera que su cliente intentó comunicarse con los vecinos lindantes para encontrar una solución, pero los mismos no residen en el lugar, encontrándose la casa deshabitada y en estado de abandono. Añade que cuando pudo manifestarles lo ocurrido a la Sres. Lazarte, lo tomaron de mala manera y procedieron a agredirla verbalmente.

Apunta que cansados de esta situación, el cónyuge de su mandante, Manuel Felix Corbalán, se dirigió a la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, a los fines de denunciar los daños en la propiedad y que se realice la correspondiente inspección de ambos inmuebles, generándose el expediente administrativo n° 135500/2021 el 19/03/2021.

Refiere que el 10/06/2021 personal dependiente de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán realizó la correspondiente inspección en ambos domicilios y pudo constatar los daños producidos en la propiedad de su mandante. Agrega que en su informe el inspector manifestó que en el terreno lindero se observa que existe construcción que posee cubierta de chapa metálica con caída hacia el muro lindero, un desagüe abierto que corre a lo largo del mismo muro y, por último, recomendó que se coloque una canaleta y se proceda al descacharro, culminando con una multa para los demandados.

Afirma que, pese a la denuncia en el mencionado Organismo, su cliente no tuvo respuestas a su problemática, con el consecuente agravamiento de los daños.

En cuanto a la responsabilidad, sostiene que Susana del Valle Lazarte y Ramón Antonio Lazarte son titulares registrales del inmueble colindante por lo que tienen una responsabilidad objetiva al tener el inmueble registrado a su nombre. Por su parte, Clara Alicia Lazarte tiene el usufructo vitalicio de la propiedad lindante y como usufructuaria le pesa la obligación de realizar las reparaciones necesarias para que dicho inmueble no afecte el de su mandante, tratándose de una responsabilidad subjetiva.

A raíz del hecho descripto reclama la suma de \$1.294.080,64 lo que comprende: daño emergente (\$794.080,64) y; consecuencias no patrimoniales (\$500.000).

Ofrece prueba documental.

Corrido el pertinente traslado, los demandados dejaron vencer el plazo de ley para ejercer su derecho a la defensa, pese a estar debidamente notificados (ver informes de Oficiales Notificadores agregados el 05/12/2023).

El 17/02/2024 la presente causa es abierta a prueba. Dichas pruebas fueron agregadas por informe de la Actuaría del 17/02/2024. De este informe se desprende que la parte actora ofreció tres cuadernos de prueba: 1: Documental (admitida); 2: Informativa (producida); y Pericial Ingeniero Civil (producida).

Puesto este proceso para alegar, lo presentó la parte actora el 13/10/2024. Secretaría practicó planilla fiscal el 02/12/2024, encontrándose eximida la parte actora conforme lo normado por la Ley n° 6314.

El 26/12/2024 la presente causa pasó a despacho para dictar sentencia definitiva.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Las pretensiones. Hechos controvertidos. La actora Emilia de Jesús

Juárez reclama la suma de \$1.294.080,64 en concepto de indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y consecuencias no patrimoniales) que habrían sido ocasionados al inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2662, de esta ciudad, y solicita que condene a los demandados a realizar las refacciones pertinentes para evitar que una vez reparados los daños en su propiedad se vuelva a generar.

Apunta que la responsabilidad recae en Susana del Valle Lazarte y Ramón Antonio Lazarte por ser titulares registrales del inmueble colindante; mientras que en Clara Alicia Lazarte por tener el usufructo vitalicio de dicha propiedad.

Por su parte, los demandados optaron por no presentarse en la causa, ni ofrecer pruebas, por lo que no ejercieron su derecho a la defensa.

Acerca de esto, destaco que la falta de contestación a la demanda torna aplicable lo dispuesto en los artículos 435, inciso 1, 2 y 3, y 269 del CPCCT, por lo que, en principio, cabe tener a la accionada por conforme con la autenticidad de la documental acompañada en el escrito inicial y con los hechos allí narrados, los que se tiene por reconocidos atento a la posición procesal por ella asumida en el pleito.

En éste sentido, se ha indicado que "tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacer surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pág. 438).

Por consiguiente, la norma no conduce inexorablemente a la admisión de la demanda, sino que da lugar a una presunción *iuris tantum* condicionada al cuadro probatorio existente. Es pacífico el criterio de que se trata de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe a la Jueza, en oportunidad de dictar sentencia y

atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por la parte actora. De allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre este último aspecto, la presunción desfavorable que genera el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por la actora y por la falta de prueba en contrario de parte de la demandada, cuestión que analizaré a continuación.

2. Encuadre jurídico. Conforme quedó expuesto, la parte actora pretende el resarcimiento de los daños que habría sufrido su inmueble derivados del inmueble lindero y, asimismo, solicitó que los demandados realicen las refacciones necesarias para evitar que estos daños se vuelvan a generar, dirigiendo esta acción contra los titulares registrales y la usufructuaria vitalicia. Así pues, resulta aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 1757 del CCCN que dispone: "Toda persona responde por el daño causado por el riesgo o vicio de las cosas, o de las actividades que sean riesgosas o peligrosas por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización. La responsabilidad es objetiva (...). A su turno, el artículo 1758 del CCCN dispone "El dueño y el guardián son responsables concurrentes del daño causado por las cosas. Se considera guardián a quien ejerce, por sí o por terceros, el uso, la dirección y el control de la cosa, o a quien obtiene un provecho de ella (...)" (cita textual).

Dicho precepto dispone que quien crea el riesgo para los demás, cualquiera sea su entidad, ya sea por el riesgo o vicio de la cosa o de la actividad desplegada con la cosa, debe responder por las consecuencias dañosas que guarden relación causal adecuada hasta que acredite la interrupción total o parcial del nexo causal, demostrando la culpa o hecho de la víctima o de un tercero extraño o el caso fortuito (cf. Pizarro Ramón, Valles pino Carlos, Instituciones de Derecho Privado Obligaciones T. 4, p. 652, Cit. Por la CCCC, Sala 1 en Hamada Cuezso Luis Francisco vs. Padilla María Celia Josefina y Masaguer Luis Pablo s/ Daños y

Perjuicios, sentencia n° 203 del 27/05/2016).

Asimismo, en los términos que fue redactada la demanda, también resulta aplicable el artículo 2129 del CCCN que establece: "Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia"; mientras que el artículo 2146 del CCCN dispone: "El usufructuario debe realizar a su costa las mejoras de mero mantenimiento, las necesarias y las demás que se originen por su culpa (...)" (cita textual).

3. Presupuestos de responsabilidad. Para que la acción de daños intentada proceda, es necesario acreditar los presupuestos que hacen posible el deber de responder. Los cuatro presupuestos que necesariamente deben concurrir para que nazca la obligación de reparar son los siguientes: 1.- El incumplimiento objetivo o material, que consiste en la infracción a un deber jurídico, que se traduce en la violación del deber genérico de no dañar a otros. 2.- Un factor de atribución de responsabilidad, es decir, una razón suficiente para asignar el deber de reparar al sujeto sindicado como deudor. Tal factor de atribución puede ser subjetivo u objetivo. 3.- El daño en sí, que consiste en la lesión a un derecho subjetivo o interés de la víctima a raíz del ilícito jurídicamente atribuible. 4.- Una relación de causalidad suficiente entre el hecho y el daño, es decir que pueda predicarse del hecho que es la causa fuente de tal daño. La importancia del nexo causal como presupuesto de la responsabilidad civil radica precisamente en su doble función: por un lado permite determinar la autoría material de un daño y, por el otro, permite delimitar la extensión del resarcimiento que deberá asumir el responsable del daño, es decir, en qué medida las consecuencias dañosas deberán ser reparadas (cfr. Alterini-Ameal-López Cabana, "Derecho de Obligaciones", pág. 229, Abeledo-Perrot, 1995; Pizarro-Vallespinos, "Instituciones de Derecho Privado-Obligaciones", T. 3, pág. 97, Ed. Hammurabi-José Luis Depalma Editor, 1999).

La prueba del daño y de la relación causal, cuando menos en su fase primaria, puramente material, incumbe al pretensor. Es decir, el damnificado tiene la

carga de probar el daño y que éste se encuentra en adecuada relación causal con el hecho al que se atribuye su producción.

La noción de daño resarcible se vincula con un hecho lesivo que sea su causa adecuada e imputable a otra persona. Ningún perjuicio se indemniza en el vacío, sino en vista de un concreto antecedente fáctico respecto del cual se investigan los presupuestos de resarcibilidad. Así pues, el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba en el juicio de daños (Cfr. Zavala de González, Matilde "Resarcimiento de daños", Ed. Hammurabi, Buenos Aires 1993, tomo 3, p. 155).

Por otro lado, es condición previa a toda investigación sobre responsabilidad, establecer la vinculación del autor con el acto que produjo el daño. A través de la determinación de la relación causal se puede ante todo conocer si tal o cual resultado dañoso puede -objetivamente- ser atribuido a la acción u omisión física del hombre; o sea, si éste puede ser tenido como autor del mismo y, establecido ello, la medida del resarcimiento que la ley le impone como deber a su cargo resultará a su vez de la propia extensión de las consecuencias dañosas derivadas de su proceder, o que puedan ser tenidas como "efectos" provocados o determinados por su conducta, la que así vendría a ser su "causa" (Trigo Represas, Félix A. y Compagnucci de Caso, Rubén H. en "Responsabilidad civil por accidentes de automotores", Ed. Hammurabi, 2ª. ed. Buenos Aires 1986, p. 41).

Por ello, corresponde analizar si concurren en la causa dichos presupuestos, conforme las pruebas aportadas por la actora, a cuyo análisis me abocaré a continuación en la medida que dichos medios probatorios sean conducentes, ello en el marco del deber de expresar en las sentencias la valoración de las pruebas esenciales y decisivas para fallar la causa.

4. Análisis de las pruebas. De la lectura atenta de la documental traída a este proceso (ver presentación del 21/11/2023), en forma preliminar, tengo informe del Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán del cual se desprende que el

inmueble ubicado en calle **Ramírez de Velazco n° 2662** identificado con la matrícula N-40258, padrón inmobiliario n° 115559 y la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción I; sección 5D; manzana/lámina 11; parcela 10 pertenecía a Braulio Antonio Juárez, DNI n° 3.672.692 y actualmente es de titularidad de Emilia del Jesús Juárez, DNI n° 66.217.709 en razón de la adjudicación de fecha 14/08/2007 efectuada en el marco del expediente caratulado: "Pereyra de Juárez María Enriqueta, Juárez Braulio Antonio s/ Sucesión. Expte. n° 3064/06" que tramitó en el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la VII° Nominación de este centro judicial.

A su vez, cuento con informe del Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán del cual surge que el inmueble ubicado en calle **Ramírez de Velazco n° 2670** identificado con la matrícula N-25138, padrón inmobiliario n° 115558 y la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción I; sección VD; manzana/lámina 11; parcela 9, tiene como titulares registrales a Ramón Antonio Lazarte, DNI n° 3.797.989 y a Susana del Valle Lazarte, DNI n° 14.660.482. Asimismo, consta que Clara Alicia Lazarte, DNI n° 11.762.457 posee el usufructo vitalicio de dicho inmueble.

Así pues, sin perjuicio de que la legitimación activa y pasiva en este litigio no fue objeto de discusión, se encuentra debidamente acreditada conforme los informes presentados y descriptos anteriormente.

Seguidamente, y en cuanto a los daños invocados en el inmueble de titularidad de la actora, tengo que el perito Guido Enrique Niziolek, Ing. Civil (ver cuaderno A3) en su dictamen pericial el 12/08/2024 señaló: "Observo en las paredes internas del inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2662, en la pared Oeste que linda con el inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2668/70 en zona paredes del dormitorio matrimonial, en un cuarto accesorio, en la cocina y en un salón de baile, numerosas humedades, pintura y revoques deteriorados, manchas con moho debido a la infiltración de agua pluvial (lluvia) provenientes del

inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2668/70. **El inmueble vecino se construyó un techo con desagüe sin canaletas, desagotando toda el agua pluvial directamente sobre la medianera del inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2662.** Asimismo, producto del estancamiento de agua (zanja) en el terreno del inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2668/70 afecta al muro medianero, generando en el mismo humedad por ascenso capilar" Finalmente, el experto fue contundente y manifestó: **"El desagüe pluvial (lluvia) desde el techo del inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2668/70 más el ascenso capilar producto del agua estancada en la zanja pegada a la medianera son la causa de los daños en la propiedad de Emilia de Jesús Juárez "** (cita textual, el resaltado me pertenece).

Respecto a esta prueba pericial, destaco su importancia en el marco de este proceso puesto que, en esta clase de pleitos, se debaten cuestiones ajenas al ordinario conocimiento de los jueces y juezas, razón por la cual adquiere singular trascendencia. Por lo demás, resalto que las conclusiones arribadas por el perito en su dictámen pericial no fueron objeto de impugnación por las partes y tampoco resultaron rebatidas por otros medios de pruebas que merezcan igual o mayor rigor.

A su vez, del **expediente n° 135800/2021** (ver presentación del 21/11/2023) iniciado en fecha 19/03/2021 ante la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dirección de Catastro y Edificación, por Manuel Felix Corbalán, DNI n° 10.017.103 (cónyuge de la actora) con el asunto: "Solicita inspección p/ problemas de humedad y asentamiento pared medianera calle Ramírez de Velazco n° 2662", se desprende que el 19/03/2021 se solicitó al Sr. Director de Catastro y Edif. Arquitecto Pablo Lazarte que realice una inspección en su domicilio en razón de un problema de humedad y asentamiento en pared medianera Oeste que colinda con el domicilio Ramírez de Velazco n° 2670, el cual le estaría ocasionando un perjuicio material y daño grave, no teniendo respuesta del propietario colindante para la solución del problema.

Asimismo, el 05/07/2021 surge que Julio René Villafañe -inspector técnico- de la Dirección de Catastro y Edificación se apersonó en el inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2662 y **constató que existen problemas de humedad en distintos sectores del muro medianero Oeste que linda con la propiedad de Ramírez de Velazco n° 2670**. A su vez, observó que en el terreno lindero existe una construcción que posee cubierta de chapa metálica con caída hacia el muro lindero, sin canaleta; un desagüe abierto que corre a lo largo del mismo muro, por lo que cursó cédula de notificación n° 73257 y n° 73258 a los fines de que se coloque canaleta y se proceda al descacharreo; limpieza de la vereda y la propiedad (el resaltado me pertenece).

Luego, el 06/09/2021 consta un nuevo informe del inspector actuante en el cual señaló que apersonado al inmueble del Sr. Manuel Corbalán domiciliado en calle Ramírez de Velazco n° 2662 constató que no se realizaron los trabajos solicitados mediante cédulas de notificación n° 73257 y n° 73258 (de fecha 10/06/2021), por lo que procedió a labrar **acta de contravención** por no dar cumplimiento y por poseer la vereda en mal estado. **Las mismas se cursan a nombre del Sr. Ramón Antonio Lazarte como propietario del inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2668, padrón municipal n° 210.578** (el resaltado me pertenece).

En este punto, señalo que el 15/08/2024 la Arq. Claudia Carrasco, Directora de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán apuntó que las copias acompañada del expediente n° 135800/2021 corresponden con las actuaciones que obran en dicha repartición (ver cuaderno A2).

Así las cosas, las pruebas señaladas resultan suficientes para probar el daño causado al inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2662 que pertenece a la parte actora y que dichos daños tienen estrecha relación causal con el inmueble lindero y su estado de conservación, ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2670 que pertenece a los demandados.

Acerca de esto, se ha dicho que el *quid* de la noción radica en la intervención o participación activa de la cosa en el hecho productor del daño, es decir la cosa; mueble o inmueble; en movimiento o inerte; con riesgo normal o anormal; etcétera; que constituye por sí sola, o con la contribución secundaria o complementaria del hecho del hombre, el origen, causa o fuente del daño. Se atiende, esencialmente, a la comprobación de la incidencia causal de la cosa en la producción del daño, en análisis que se verifica *ex post facto* (Trigo Represas, El concepto de cosa riesgosa cit., p. 367).

La parte demandada debía asumir un rol procesal activo para demostrar la causa ajena y exonerarse total o parcialmente de responsabilidad, sin embargo, escogió no presentarse en este litigio, ni ofrecer pruebas, lo que demuestra una actitud de completo desinterés, debiendo cargar con las consecuencias disvaliosas que ello les trae aparejado (art. 322 CPCCT).

Sobre esta plataforma y ponderando los elementos examinados, reitero que en la especie lucen acreditados los daños sufridos por el inmueble que pertenece a la actora y que dichos daños han sido generados por el inmueble lindero, debiendo responder por tal circunstancia los titulares registrales de éste último (cf. artículos 1757 y 1758 del CCCN) en su carácter de dueños o guardianes de la cosa, quienes tenían el deber de velar por la integridad y seguridad de su propiedad, especialmente en lo que respecta a reparaciones o problemas estructurales; como así también quien tiene el usufructo vitalicio (cf. artículos 2145, 2146 subsiguientes y concordantes del CCCN), puesto que tenía -también- la obligación de conservar el bien y realizar las tareas de mantenimiento que sean necesarias, incumpliendo con dichas obligaciones y transformándose en la causa principal del hecho generador del daño.

5. Responsabilidad. De los elementos probatorios referidos, tengo convicción acerca de la existencia de daños generados al inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2662 y que dichos daños tienen como origen el inmueble

lindero y su estado de conservación, ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2670. En su consecuencia, corresponde responsabilizar a Susana del Valle Lazarte y Ramón Antonio Lazarte en su carácter de titulares registrales (cf. artículos 1757 y 1758 del CCCN); como así también a Clara Alicia Lazarte en su condición de usufructuaria vitalicia (cf. artículos 2145 subsiguientes y concordantes del CCCN) de los daños arriba mencionados, en atención a lo considerado.

6. Rubros reclamados. Determinada la responsabilidad de la demandada, corresponde abordar los rubros indemnizatorios solicitados.

A) Daño emergente. La actora reclama la suma de \$794.080,64 por este concepto, por los daños que sufrió su inmueble a raíz de la propiedad lindante.

De acuerdo a lo ya señalado, los daños que padeció el inmueble que pertenece a la parte actora están debidamente probados, contando, además, con fotografías que así lo reflejan entre la documental traída a este juicio. Además, no se rindió ninguna prueba tendiente a rebatirlos, motivo por el cual los tengo por acreditados.

En orden a su cuantificación, entre la documental aportada observo cómputo y presupuesto de fecha 27/06/2023 elaborado por Hugo César Cáceres quien señaló que las tareas a realizar (mano de obra) son: "colocación de canaleta y caño de bajada; desagüe pluvial con caño de pvc cabado y tapado; colocación de boca de acceso abierta a pvc; revoque exterior con planchado cementicio; revoque interior con tratamiento hidrófugo; revoque fino interior; pintura latex interior" lo que arroja la suma de \$532.100. A su vez, manifestó que los materiales necesarios son: "caño de pvc 110 de 3,2mm; boca de acceso pvc 110; garrafa de gas butano; lubricante siliconado; canaleta chapa galvanizada c/ boqueta 110; codo a 90°; arena fina; hidrófugo en pasta x 10kg; revoque grueso tipo hercal; fino y; cemento" por la suma de \$261.980,64, ascendiendo a un total entre mano de obra y materiales de \$794.080,64.

A su turno, el perito Guido Enrique Niziolek, Ing. Civil (ver cuaderno A3) manifestó: "Las reparaciones necesarias en el inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2662 consisten en picado y retiro de revoques interiores sobre la pared medianera en salón de baile, habitación contigua, cocina y dormitorio matrimonial, reposición de la totalidad de revoque grueso y fino en las tres paredes, pintura completa y reparación en zonas de cielorraso" lo que entre mano de obra y materiales asciende a un valor de **\$2.359.260** a la fecha del informe pericial, esta es, 12/08/2024.

En su consecuencia y ponderando el presupuesto con mayor actualidad, estimo que luce justo y prudente que este rubro prospere por la suma de **\$2.359.260 (dos millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos sesenta pesos)**.

Respecto a los intereses, corresponde calcularlos a la fecha del informe pericial (12/08/2024) hasta la del presente decisorio, aplicando tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (según la página web: <https://consejo.jusbaires.gob.ar/servicios/calculo-de-interes/>).

Efectuado los cálculos referidos, tengo que a la fecha de esta sentencia (30/05/2025) el importe reseñado asciende a la suma de **\$3.132.268,39** valor por el que procederá este rubro. En caso de falta de pago en el plazo señalado en esta sentencia, la suma indicada generará intereses conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

B) Consecuencias no patrimoniales. La actora reclama por este concepto la suma de \$500.000 alegando que sufrió atropellos por parte de los demandados, el tiempo que le llevó hacer la denuncia ante la Dirección de Catastro Municipal, contratar un profesional para que realice los estudios pertinentes y tener que recurrir a esta instancia judicial con mediación previa, acreditan la suma reclamada.

La indemnización prevista tanto en el Código Civil que rige el caso tiende a compensar los padecimientos, molestias e inseguridades que se proyectan en el ámbito espiritual del sujeto. Aun cuando los bienes espirituales no son mensurables en dinero, “se trata de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas. Si la indemnización en metálico no puede por sí restablecer el equilibrio perturbado del bienestar de la víctima, puede, sin embargo, procurarle la adquisición de otros bienes que mitiguen el daño (cfr. CNCiv., Sala L. 465.066, del 13/2/07 y L. 563.986, del 22/2/11, entre otros). La reparación del daño moral no sólo contempla las perturbaciones anímicas del sujeto, pues abarca “todo injusto mal existencial” (Zavala de González, M., ob. cit.).

Conforme lo señalado en esta causa, está probada la existencia de daños materiales experimentados en el inmueble de la actora como consecuencia del inmueble lindero y su estado de conservación. Asimismo, también está probado el largo peregrinar que tuvo que transitar la actora en orden de lograr el reconocimiento de sus derechos.

Tales circunstancias, indudablemente, poseen aptitud suficiente para ocasionar los padecimientos, sinsabores y malestares en general que aduce la damnificada en tanto tienen virtualidad suficiente para alterar la paz, tranquilidad, intimidad y seguridad de cualquier persona, máxime cuando- como en el caso de Emilia de Jesús Juárez- el inmueble constituye su hogar.

En esta misma inteligencia, la CSJN en la causa “Baeza Silvia” receptó la posición doctrinal y jurisprudencial que califica al daño moral como el “precio del consuelo” y que considera que para su cuantificación puede acudir al dinero y a otros bienes materiales como medio para obtener satisfacciones y contentamientos que mitiguen el perjuicio extrapatrimonial o moral sufrido. Se trata -sostuvo- de compensar, en la medida posible, un daño consumado, en un tránsito del 'precio del dolor' hacia el 'precio del consuelo'. El dinero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales.

Con estas bases conceptuales -que fueron recogidas por el art. 1741 CCCN-, el resarcimiento en dinero permitirá al actor acceder a bienes de consumo y de esparcimiento que podrán paliar (al menos) el padecimiento extrapatrimonial sufrido (cfr. art. 267 CPCC y arts.1068, 1078, 1083 y concs. Cód.Civ.; art 1.737, 1.738, 1.741 y cc CCCN).

Por su función eminentemente satisfactoria, la adecuada indemnización será una herramienta para mejorar la calidad de vida de la reclamante, que permitirá brindarle otros beneficios o compensaciones para atenuar el daño extrapatrimonial que indudablemente hubo de padecer con motivo del hecho.

Para la fijación de su monto, ajena a cualquier relación con la cuantía del daño patrimonial y de difícil determinación, en tanto implica el menoscabo de afecciones íntimas que se configuran en el ámbito espiritual de la damnificada, es necesario computar para una prudente valoración además de las circunstancias personales de la víctima, la forma y modo en que se produjo el hecho lesivo, que se trató de la afectación de su vivienda y que la situación se prolongó durante el tiempo.

Además, pondero que si bien es cierto que la parte actora sufrió malestares en general que afectaron su tranquilidad en su hogar, también es cierto que en este proceso no se ha rendido ninguna prueba específica tendiente a su acreditación, como por ejemplo prueba pericial psicológica. Sin embargo, dicha circunstancia no obsta a la procedencia de este rubro, valorando además de lo arriba señalado la actitud de completo desinterés mostrado por los demandados quienes, reitero, no se han presentado en el juicio.

Por ello, teniendo en cuenta la naturaleza y entidad de las molestias sufridas que excedieron de la normal tolerancia, y debieron seguramente perturbar la tranquilidad familiar e incluso la estabilidad emocional de la moradora de la vivienda; estimo prudente reconocer por este rubro la cantidad de **\$1.000.000 (un millón de pesos)**, dinero con el que podrá acceder a bienes y/o servicios con los cuales compensar las angustias y contratiempos padecidos a consecuencia del

evento.

Respecto a los intereses, devengará una tasa pura del 8% anual, a calcularse desde la fecha de la denuncia ante la Dirección de Catastro y Edificación (19/03/2021) y hasta la de este pronunciamiento, por lo que efectuados los cálculos a la fecha de esta sentencia (30/05/2025), arribo al total de **\$1.336.000**. Desde este decisorio y hasta su efectivo pago, los intereses que se generen deberán calcularse aplicando la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

7. Obligación de hacer. En los términos de la demanda, la parte actora solicitó que se condene a los demandados a realizar las refacciones pertinentes en su inmueble a los fines de evitar que, una vez reparado los daños en su propiedad, estos se vuelvan a originar.

Para darle sustento a lo aquí peticionado, el perito Guido Enrique Niziolek, Ing. Civil (ver cuaderno A3) aseveró en referencia a las reparaciones que debe hacer la parte actora: "Todas las reparaciones solo pueden hacerse una vez terminada la acción de infiltración de agua pluvial y ascenso capilar desde el inmueble de calle Ramírez de Velazco n° 2668/70, que consisten en **eliminar y drenar la zanja existente sobre la medianera para evitar nuevas infiltraciones, como así también colocar canaleta al techo descripto con caño de bajada y desagüe hasta la calle**" (cita textual, la negrita me pertenece).

Así pues, luce acreditado que para evitar que una vez que la parte actora repare los daños ocasionados vuelva a padecerlos, será estrictamente necesario que la parte demandada efectúe las reparaciones descriptas por el profesional actuante en este litigio.

En su mérito, condeno a los demandados a que realicen las reparaciones necesarias en su propiedad lindera con el de la actora, ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2670 con el objetivo de lograr el cese definitivo de los daños que afectan al inmueble de la Sra. Juárez. Dichas reparaciones deberán incluir la eliminación y

drenaje de la zanja existente sobre la medianera para evitar nuevas infiltraciones, como así también la colocación de canaleta al techo con caño de bajada y desagüe hasta la calle, en atención a lo señalado por la pericia técnica rendida en este litigio. Todo ello, en el plazo de diez días una vez firme el presente decisorio.

Al respecto, como principio general, quien se encuentra obligado a realizar un hecho debe cumplirlo en tiempo y modo acordes con la intención de las partes; o con la índole de la obligación. El hecho debe ser realizado por el deudor en la forma debida, pues el acreedor tiene derecho a que el deudor cumpla de manera específica el objeto de la obligación (cf. Código Civil y Comercial de la Nación comentado; Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso; Tomo III, Libro Tercero, comentario al art. 775).

A su turno, esta cuestión también debe abordarse desde la función preventiva de la responsabilidad civil incorporada a nuestro derecho con la sanción del nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación (arts. 1011, 1709, 1710, 1711, 1713; Cód. Civ. y Comercial), normativa que exige a los involucrados en la contienda -partes y juzgador-adoptar medidas razonables que tiendan a evitar o disminuir la producción de daños innecesarios, o bien para no agravarlos, en el caso de ya haberse aquéllos producido (cfr. Cámara de Apelaciones en lo Civ. y Com. de Lomas de Zamora, Sala I en “C., C. O. c/ F. S.A. s/ Incidente”. Fallo del 30/06/2020. Cita Online: AR/JUR/24608/2020). Precizando este concepto, la misma consiste en el deber general de actuar, por acción u omisión, que recae en toda persona para evitar la producción de un daño amenazante, el cese del daño en curso, o para impedir su agravamiento disminuyendo la magnitud o extensión, temporal y espacial, de sus consecuencias nocivas (cfr. GALDOS, Jorge M. “La teoría general de la prevención del daño. Principales reglas y principios”).

8. Corolario. En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Emilia de Jesús Juárez, DNI n° 6.217.709, en contra de Susana del Valle Lazarte, DNI n° 14.660.482 y Ramón Antonio Lazarte, DNI n°

13.754.999 en su carácter de titulares dominiales del inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2670, como así también en contra de Clara Alicia Lazarte, DNI n° 11.762.457 en su carácter de usufructuaria vitalicia de dicho inmueble. En su consecuencia, condeno a los demandados a:

A) Abonar a Emilia de Jesús Juárez la suma de **\$3.359.260 (tres millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos sesenta pesos)** en concepto de daños emergentes y daño moral, más los intereses a calcularse en la forma considerada en el término de diez días de notificada la presente resolución.

B) Reparar su propiedad lindera con la de la actora, situada en calle Ramírez de Velazco n° 2670 que incluye la eliminación y drenaje de la zanja existente sobre la medianera para evitar nuevas infiltraciones, como así también la colocación de canaleta al techo con caño de bajada y desagüe hasta la calle, en el plazo de diez días que quedé firme el presente decisorio conforme lo considerado.

9. Costas. En virtud del principio objetivo de la derrota consagrado en el artículo 61 del CPCCT, las costas se imponen a Susana del Valle Lazarte, Ramón Antonio Lazarte y Clara Alicia Lazarte.

10. Honorarios. En esta oportunidad, procedo a regular honorarios conforme las constancias de esta causa. De forma inicial, determino que la base de cálculo a los efectos regulatorios está constituida por la suma de **\$4.468.268,39**, por cuanto es el importe total por el que prosperó la acción de fondo, computando tanto capital como intereses a la fecha de este pronunciamiento (30/05/2025).

En razón de lo expresado, corresponde practicar regulación de honorarios respecto de la tarea profesional desarrollada por el letrado Rodolfo Matías Medrano, quien se desempeñó en representación de la parte actora, como apoderado en doble carácter de Emilia de Jesús Juárez (cf. resolución de fecha 05/12/2024 en el incidente n° 1 de este expediente) durante las tres etapas previstas para este tipo de proceso, conforme lo previsto por el artículo 42 de la Ley 5480. Para ello, aplico el 15% del artículo 38 de la ley arancelaria provincial sobre la base señalada, lo que

arroja la suma de \$670.240,25, a lo que adiciono el 55% por el doble carácter ejercido (\$368.632,14), todo lo cual asciende al monto de **\$1.038.872,39**.

Respecto al perito Guido Enrique Niziolek, Ing. Civil, quien resultó sorteado en el cuaderno probatorio n° 3 ofrecido por la parte actora (CPA3) a los efectos de llevar adelante la pericia encomendada, cuyo informe se encuentra agregado en fecha 12/08/2024, sin que hubiera sido objeto de impugnaciones y aclaraciones.

Tengo presente las pautas de valor establecidas en el art. 48 de la ley 7902 (que regula su profesión), atendiendo a: a) El mérito, importancia y gravitación de los trabajos presentados en la resolución del proceso; b) La complejidad y carácter de la cuestión planteada; c) La trascendencia moral o económica que para las partes revista la cuestión sobre la que verse el trabajo profesional.

Considero además que si bien la normativa en cuestión no contiene topes mínimos ni máximos para merituar la labor pericial del ingeniero (fijados entre un 4% y 8% de la base regulatoria en otros casos), resulta razonable fijar sus honorarios en la suma prudencial de **\$250.000**.

Ello teniendo en cuenta que los honorarios de los peritos deben guardar relación con el monto y retribución de los profesionales del derecho. En relación a ello, se ha dicho "...En el caso con respecto a las tareas desarrolladas, tiene una estrecha relación con el informe pericial presentado, que es en resumen la única tarea desempeñada por el citado profesional, que si bien es cumplida en forma correcta la regulación correspondiente a la misma debe estar de acuerdo a la de los abogados intervinientes. Y si tenemos en cuenta que el perito, es un "auxiliar de la justicia" que cumple con una tarea de ayuda al Juez, una misión de complemento, y en una sola de las etapas del juicio, los honorarios regulados deben guardar una estimable proporcionalidad entre los mismos. Dres. Gonzalez de Ponssa- Wagner-Ponze de Leon. Santucho Juana Dora vs. Julio Alberto Migoya s. Daños. 26/6/1990 sent. 256 Cámara civil y Comercial Común.

Todo ello, por lo actuado en el proceso principal y atento a lo dispuesto por la Ley arancelaria local N° 5480.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Emilia de Jesús Juárez, DNI n° 6.217.709 en contra de Susana del Valle Lazarte, DNI n° 14.660.482 y Ramón Antonio Lazarte, DNI n° 13.754.999 en su carácter de titulares dominiales del inmueble ubicado en calle Ramírez de Velazco n° 2670, como así también en contra de Clara Alicia Lazarte, DNI n° 11.762.457 en su carácter de usufructuaria vitalicia de dicho inmueble. En su consecuencia, **CONDENO** a los demandados a:

A) ABONAR a Emilia de Jesús Juárez la suma de **\$3.359.260 (tres millones trescientos cincuenta y nueve mil doscientos sesenta pesos)** en concepto de daños emergentes y daño moral, **más los intereses a calcularse en la forma considerada**, en el término de diez días de notificada la presente resolución. **B) REPARAR** su propiedad lindera con la de la actora, situada en calle Ramírez de Velazco n° 2670 que incluye la eliminación y drenaje de la zanja existente sobre la medianera para evitar nuevas infiltraciones, como así también la colocación de canaleta al techo con caño de bajada y desagüe hasta la calle, en el plazo de diez días que quedé firme el presente decisorio conforme lo considerado.

2. IMPONER COSTAS a Susana del Valle Lazarte, Ramón Antonio Lazarte y Clara Alicia Lazarte, conforme lo considerado.

3. REGULAR HONORARIOS al abogado Rodolfo Matías Medrano en la cifra de **\$1.038.872,39 (un millón treinta y ocho mil ochocientos setenta y dos pesos con treinta y nueve centavos)** por su actuación como apoderado de la parte actora.

4. REGULAR HONORARIOS al perito Ing. Civil Guido Enrique Niziolek en el valor de **\$250.000 (doscientos cincuenta mil pesos)** por su labor efectuada en

esta causa.

HÁGASE SABER.^{PJS}

NRO.SENT: 737 - FECHA SENT: 30/05/2025

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836, Fecha:30/05/2025;
La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>