

Expediente: 251/23

Carátula: ROMANO DE SAMUL EMA DEL ROSARIO Y SAMUL ABRAMM JOSE C/ MURO SERGIO RAUL S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1

Tipo Actuación: FONDO CAMARA

Fecha Depósito: 29/05/2026 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - SAMUL, ABRAMM JOSE-ACTOR

20102208138 - ROMANO DE SAMUL, EMA DEL ROSARIO-ACTOR

20377264038 - MURO, SERGIO RAUL-DEMANDADO

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 251/23



H20930825580

Civil y Comercial Común Sala I

JUICIO: ROMANO DE SAMUL EMA DEL ROSARIO Y SAMUL ABRAMM JOSE C/ MURO SERGIO RAUL S/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 251/23.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 28 días del mes de mayo de 2026, la Sras. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común, Dra. María José Posse y Dra. Luciana Eleas, reunidas ante la Sra. Actuaría, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación interpuesto en fecha 2/12/2025 por el letrado Diego Alejandro Picón, apoderado del demandado Sergio Raúl Muro, contra la sentencia n° 1199, de fecha 13 de noviembre de 2025, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación del Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: "Romano de Samul Ema del Rosario y Samul Abraham José c/ Muro Sergio Raúl s/ Daños y perjuicios" - expediente n° 251/23. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Luciana Eleas. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. María José Posse dijo:

1.- Que por Sentencia n° 1025 de fecha 14 de octubre de 2025, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación del Centro Judicial de Concepción resolvió no hacer lugar a la excepción de prescripción liberatoria opuesta por el demandado Sergio Raúl Muro ni a la reconvenición por prescripción adquisitiva interpuesta por el demandado Sergio Raúl Muro. En consecuencia, hizo lugar a la demanda interpuesta por Emma del Rosario Romano, y condeno al demandado a abonar a la actora la suma de \$8.513.472, con más los intereses dispuestos en el punto VI de los considerandos, en el plazo de 10 días de quedar firme la resolutive. Impuso las costas al

demandado vencido (art. 63 del CPCC).

Contra dicha resolución, en fecha 2/12/2025 interpuso recurso de apelación y expresó agravios el letrado Diego Alejandro Picón, apoderado de la parte demandada, los que fueron contestados en fecha 17/12/2025 por el letrado Antonio Tejerizo, por la parte actora.

2. Agravios

2.1 Al fundar el recurso, el Dr. Picón expresó que la sentencia se aparta de la prueba, aplica erróneamente la normativa, y omite pronunciamientos generando un perjuicio patrimonial injustificado.

Como primer agravio cuestionó la atribución del 80% de responsabilidad al demandado y 20% a la actora respecto del daño producido por carecer de fundamentación técnica suficiente, no valorar adecuadamente la pericia y no aplicar correctamente la causalidad adecuada. Sostuvo que no existe la aludida contradicción del perito Antolini, quien fue claro al distinguir dos planos causales diferentes: una causa material (escombros provenientes de la obra lindera que obstruyeron la canaleta) y una causa estructural (por la deficiente construcción, colocación de membranas y falta de mantenimiento del sistema pluvial de la actora, preexistentes a la obra del demandado).

Expuso que la sentencia prioriza la primera causa y relativiza la causa estructural, que es la que determina la magnitud del daño. Que la conducta atribuible al demandado fue, en todo caso, un factor detonante; mientras que el colapso del cielorraso y la infiltración de agua fueron posibles únicamente por la vulnerabilidad estructural del sistema pluvial de la actora, (que ya contaba con otros daños preexistentes).

Señaló que el taponamiento puede producirse por causas naturales (tales como acumulación de hojas, sedimentos, ramas, polvo, o falta de limpieza periódica) y que el daño se debe a que la canaleta y la membrana de la actora estaban mal ejecutadas, deficiencias preexistentes del inmueble del actor, no rebatidas por prueba.

Consideró arbitraria la distribución de la responsabilidad por falta de sustento técnico y motivación suficiente y solicitó su revisión y que sea fijada en 60% para la actora por la deficiencia edilicia y 40% para el demandado por la caída de escombros en la canaleta, conforme la incidencia causal de cada conducta.

Respecto del segundo agravio, señaló la errónea determinación del daño emergente, en tanto la sentencia atribuyó reparaciones que no guardaban relación causal con el obrar del demandado, omitió discriminar daños preexistentes señalados en la pericia y aplicó la responsabilidad concurrente de manera arbitraria y contradictoria. Expuso que la sentencia afirmó que el perito estableció una responsabilidad concurrente del 80% para el demandado y 20% para la actora respecto del taponamiento, lo cual dijo que era falso, ya que el perito no fijó porcentaje alguno ni estableció culpa concurrente, siendo esa proporción construida por la Sra. Juez a quo.

Indicó que el fallo reconoció que el dictamen del Ing. Antolini era la prueba central para determinar el nexo causal y distinguir los daños imputables a la obra del demandado de los preexistentes o ajenos. Manifestó en tal sentido que el perito concluyó que ciertos daños guardaban relación causal con la obra lindera, mientras que filtraciones, humedades, patologías en cubierta y paredes, deficiencias de membranas y otros defectos eran anteriores, ajenos a la obra del demandado y atribuibles a defectos del inmueble de la actora, falta de mantenimiento y vicios constructivos, delimitando así el ámbito de responsabilidad atribuible a la obra de Muro y el ámbito de patologías que deben ser soportadas por la actora.

Expresó que el perito fijó el costo total de las reparaciones en \$3.409.050,66 para la Cochera 1, y que la sentencia reconoció que no todos los deterioros eran imputables al demandado y que correspondía efectuar una distinción. Sin embargo, señaló que la Sentenciante sólo aplicó responsabilidad concurrente en el rubro de la membrana asfáltica, atribuyendo porcentajes inexistentes en la pericia.

Sostuvo que dicha solución es contradictoria y sin sustento técnico, ya que la membrana era un elemento estructural preexistente ajeno al demandado, cuya deficiente colocación y falta de mantenimiento fueron señaladas por el perito como causas propias del inmueble de la actora, y que el perito indicó como daño proveniente del demandado el desprendimiento del cielorraso y molduras, no la membrana asfáltica.

Indicó que la sentencia tomó como convictivas las conclusiones que agravaban la responsabilidad del demandado y relativizó las que delimitaban la responsabilidad de la actora por daños preexistentes, apartándose de la integralidad del dictamen y consolidando un daño emergente que obligaba a financiar reparaciones sin nexo causal. Alegó que, conforme la sana crítica racional, la pericia debía valorarse de modo íntegro y coherente, lo que no ocurrió en la especie.

Expresó que del informe pericial surgen dos categorías: daños imputables a la obra del demandado (fisura puntual en la unión de muros de Cochera 1 por calado, y daños en cielorraso y molduras por desborde causado por taponamiento concurrente) y daños preexistentes y ajenos (filtraciones y humedades de cubierta, humedades en muros y ascendentes, patologías del baño y volúmenes emergentes, deficiencias de membrana y Durlock instalado para tapar deficiencias), pero que pese a ello, la sentencia incluyó en el quantum revestimientos de Durlock vinculados a patologías previas, pinturas generales, refacciones no relacionadas con la fisura puntual, membranas en superficies no afectadas y reparaciones extensivas que excedían los daños atribuidos al demandado.

Señaló que la sentencia atribuyó responsabilidad concurrente solo al rubro de membrana asfáltica, lo que consideró insostenible, ya que si hubo hecho concurrente, la proporción debía proyectarse sobre los daños derivados de ese hecho, como el colapso de cielorraso, deterioro de molduras, pintura del sector afectado y limpieza. Refirió que, aplicó culpa concurrente al único rubro que no derivaba del hecho e impuso el 100% al demandado respecto de los efectos del hecho concurrente, contradiciendo la lógica causal.

Manifestó que el monto fijado de \$3.368.972 surge de un presupuesto que no discriminaba rubros imputables al demandado, incluía daños preexistentes y adicionales del 20% y honorarios del 15%, sobredimensionando aún más la estimación.

Insistió en que el demandado debe reparar únicamente daños en cielorraso y molduras por desborde causado por taponamiento concurrente. Solicitó que se revoque la cuantificación del daño emergente y se la limite a los rubros que el perito vinculó causalmente al obrar del demandado Muro, aplicando correctamente la culpa concurrente en esos daños.

Asimismo se agravio en cuanto la sentencia extendió la reparación a toda la pared afectada, pese a que el perito indicó que el único daño atribuible era una fisura puntual por el calado del muro medianero, mientras que el resto de los deterioros respondían a vicios constructivos, falta de impermeabilización y deficiente mantenimiento. Expuso que la sentencia ordenó la reparación integral del muro, incluyendo tareas que excedían el alcance causal de la fisura, lo que consideró arbitrario y violatorio del principio de causalidad adecuada.

Indicó que la reparación integral no guardaba proporción con el daño causado, ya que la fisura podía resolverse mediante intervención localizada, sin necesidad de trabajos generales. Señaló que

la sentencia amplió ilegítimamente la obligación de reparación, trasladando al demandado el costo de patologías preexistentes y generando un enriquecimiento sin causa.

Solicitó revocar la cuantificación del daño emergente y limitarla a los daños directamente atribuidos al demandado, aplicando la responsabilidad concurrente en los daños por taponamiento y restringiendo la reparación de la pared a la fisura puntual.

Como tercer agravio cuestionó el rechazo de la excepción de prescripción liberatoria, al considerar que la sentencia arribó a una conclusión errónea al determinar el objeto del reclamo y el punto de partida del plazo prescriptivo. En tal sentido señaló que la Sra. Juez a quo afirmó que el conflicto surge por la ocupación del muro medianero por la obra del año 2023 y aplicó el artículo 2554 del CCyCN, computando el inicio desde la manifestación de daños recientes, lo que implicó confundir la acción por daños materiales derivados de la obra nueva con la acción personal derivada de la supuesta ocupación histórica del muro y de la franja de 15 cm, núcleo del reclamo indemnizatorio por indemnización sustitutiva. Señaló que por ello, el inicio del plazo prescriptivo no puede desplazarse arbitrariamente a 2023, cuando el Sr. Muro comenzó la construcción, sino que debe ubicarse en el momento en que la actora adquirió su inmueble - mayo de 1989 - encontrando el muro ya construido, ya utilizado y ya integrado materialmente a la vivienda de Godoy. Indicó que desde entonces la actora pudo exigir la compensación económica, tratándose de una acción regida por el plazo de diez años del Código de Vélez, el cual se encuentra vencido. Destacó que la prueba instrumental acreditó que el muro ya estaba construido antes de la adquisición y era utilizado como parte de la vivienda lindera.

Mencionó que resulta erróneo aplicar el citado artículo 2554 del CCyCN, ya que no se trata de daños sobrevenidos ni de aparición tardía, sino de una acción económica nacida con la existencia del muro. Afirmó que la prescripción opuesta se refería exclusivamente a la acción por ocupación histórica y no a los daños recientes, por lo que la sentencia incurrió en una analogía impropia al trasladar el régimen de daños recientes a un reclamo histórico, conocido y exigible desde 1989.

Señaló que el rechazo de la excepción desconoció el carácter preexistente del crédito y permitió reactivar pretensiones extinguidas por el paso del tiempo, en contradicción con la finalidad de la prescripción liberatoria. Indicó que la actora no ejerció acción durante más de treinta años, lo que demostraba la extinción del derecho, y que el razonamiento de la Juez a quo desnaturalizó el instituto al equiparar un daño histórico con un evento reciente. Solicitó que la excepción sea acogida, que se declare prescripta la acción personal vinculada a la ocupación histórica del muro y se deje sin efecto el rubro indemnizatorio por la suma de \$5.000.000, con la correspondiente adecuación de costas.

En cuarto término se agravio por el rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva respecto de la fracción de terreno cuya compensación se reclamaba. Expuso que el fallo fundó dicho rechazo en la falta de plano de mensura y en la supuesta inexistencia de actos posesorios con animus domini. Indicó en tal sentido que, si bien el plano de mensura constituía un requisito formal para acciones autónomas, su exigencia debía interpretarse conforme a su finalidad de identificar el inmueble, la cual se encuentra cumplida con los informes catastrales, antecedentes dominiales, planos de verificación, fotografías históricas y documentación técnica que determinan la franja litigiosa de 15 cm entre parcelas individualizadas. Señaló que exigir un plano adicional en una acción defensiva implica un rigor formal excesivo.

Respecto de los actos posesorios, sostuvo que el fallo resulta contradictorio con la prueba producida. Expuso que la vivienda del antecesor preexistía a la construcción de la actora y utilizaba la pared como muro lateral propio. Indicó que se acreditó que construyó la pared de 0,30 m

ocupando 15 cm sobre cada terreno, apoyó vigas y viguetas integrando el muro a su vivienda, empotró instalaciones eléctricas, pintó, mantuvo y trabó paredes interiores, ejerciendo actos públicos, pacíficos e ininterrumpidos por más de treinta años.

Manifestó que la sentencia omitió valorar que las fotografías acompañadas en autos - incluyendo imágenes históricas obtenidas a través de Google - muestran con claridad meridiana la antigua casa de Godoy apoyada íntegramente en la pared litigiosa. Las mismas revelan la existencia de la vivienda desde mucho antes de que la actora adquiriera su inmueble y confirman el uso exclusivo, habitual y prolongado del muro por el poseedor originario.

A ello añadió que de la inspección ocular surge que el muro presentaba las huellas y características típicas de haber sido utilizado estructuralmente como pared de una vivienda: marcas de viguetas, restos de revoques, empotramiento de instalaciones y continuidad material con el antiguo edificio del antecesor. Resulta inexplicable que el fallo afirme que la inspección no revela actos posesorios relevantes, cuando precisamente confirma la historia constructiva alegada por esta parte.

Afirmó que la sentencia al negar la existencia de actos posesorios, desconoció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida y omitió valorar la prueba, sustituyendo la verdad material por formalismo. Solicitó revocar el rechazo de la prescripción adquisitiva, reconocer la posesión ejercida por el antecesor y continuada por el demandado, y declarar improcedente el reclamo de indemnización sustitutiva por ocupación, por considerar configurada la usucapión.

Como quinto agravio impugnó la cuantificación de la indemnización sustitutiva por excesiva, arbitraria y desproporcionada, configurando un enriquecimiento sin causa. Expuso que la sentencia fijó la suma de \$5.000.000 sin prueba concreta del valor de reposición, valor locativo o de uso del muro, sin informe pericial inmobiliario, sin metodología de cálculo ni ponderación de la realidad económica, basándose únicamente en referencias genéricas al beneficio obtenido y a la entidad de la franja ocupada.

Indicó que la Sentenciante reconoció la ausencia de prueba y, aun así, adoptó la cifra solicitada por la actora sin análisis técnico ni económico; que omitió valorar lo expuesto en la contestación de demanda, donde se indicó que la franja ocupada es de 4,55 m² y que, de asignársele ese valor, el inmueble total alcanzaría una valuación incompatible con el mercado inmobiliario local; que no se analizó ni refutó esa demostración, acogiendo una suma sin fundamento.

Afirmó que ello vulneraría la prohibición de enriquecimiento sin causa, el principio de reparación integral y los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Que la sentencia condenó al pago sin prueba del valor del muro, del valor locativo ni del valor de reposición, incurriendo en arbitrio judicial sin motivación suficiente.

Señaló que en autos se encuentra agregado un informe de Catastro que fija la valuación fiscal total del inmueble, dato que fue ignorado, pese a constituir un parámetro objetivo, siendo la franja apenas el 1,25% de la superficie total. Expuso que la omisión de valorar la prueba y los argumentos técnicos configuró una vulneración del principio de congruencia y de la debida fundamentación.

Solicitó que se revoque la condena por indemnización sustitutiva por carecer de sustento fáctico y jurídico, y subsidiariamente reducir su cuantía conforme a una proporcionalidad objetiva basada en el valor fiscal del inmueble.

En sexto lugar se agravio por la imposición de costas al demandado, lo que consideró arbitrario y carente de fundamentación suficiente. En tal sentido recordó que la actora reclamó la suma de

\$12.381.600 (actualizada \$22.725.747,09) y que la condena ascendió a \$8.513.472 (actualizada \$14.196.312,54), lo que representa aproximadamente un 62,5% del reclamo. Luego añadió que se rechazó íntegramente el daño moral de \$2.000.000, que el daño emergente fue reducido y que se reconoció culpa concurrente de la actora en un 20%, lo que demuestra un éxito parcial significativo del demandado.

Alegó que pese a ello, la sentencia sostuvo sin desarrollo argumental que el éxito del demandado no fue significativo, lo que calificó como una afirmación dogmática sin motivación suficiente y sin ponderación del resultado económico real del proceso. Que la imposición de costas no refleja el desenlace del juicio, beneficia indebidamente a la actora y traslada al demandado las consecuencias de reclamos excesivos, apartándose del art. 63 del CPCC que estipula sobre los vencimientos recíprocos y el resultado económico del litigio. Solicitó que se adecuen las costas conforme al éxito obtenido por cada parte.

Como séptimo agravio, señaló que la Sentenciante omitió pronunciarse sobre la defensa de plus petición inexcusable, oportunamente articulada en la contestación de demanda y reiterada en los alegatos, por considerar que dicha omisión configuró una violación del principio de congruencia.

Indicó que se trata de una defensa de fondo que debía analizar si el reclamo de la actora era abusivo, desproporcionado y contrario a la razonabilidad, extremo que fue acreditado con prueba documental y la pericia oficial. Añadió que la defensa tiene incidencia directa en la delimitación de los daños, en la conducta procesal de la actora y en el quantum indemnizatorio, por lo que era potencialmente modificatoria del resultado del proceso y que su omisión implicó una afectación del derecho de defensa.

Solicitó la nulidad parcial del fallo en ese punto y que se emita un nuevo pronunciamiento que analice la desproporción del reclamo y el carácter inexcusable del exceso pretendido por la actora.

2.2 Corrido el traslado de ley, contestó los agravios el letrado Antonio Tejerizo, por la parte actora, quien solicitó que se rechace el recurso, con costas.

Expresó que la atribución de responsabilidad concurrente efectuada por la Sra. Jueza es consecuencia directa de la valoración de la prueba técnica y de la inspección ocular, bajo las reglas de la sana crítica racional. Que los daños patrimoniales y extrapatrimoniales fueron ocasionados en inmueble de propiedad de la actora como consecuencia directa de la obra de construcción que el demandado ejecuta en el predio lindero y puntualmente que los daños se originaron en el obrar negligente del demandado durante la ejecución de la obra que generó el ingreso de materiales y la obstrucción del sistema pluvial, con el consecuente desborde, filtraciones, grietas, desprendimientos de mampostería y deterioros generalizados en el inmueble de la actora, conforme surge de los informes técnicos y pericias acompañadas.

Señaló que el demandado como dueño de la obra tiene la obligación de adoptar todas las medidas de prevención para el daño (art. 1710 CCyCN) y que si pese a ello igualmente no ha podido impedirlo total o parcialmente, debe reparar inmediatamente efectuando las tareas de limpieza y extracción de los materiales que cayeron en la propiedad del vecino. Alegó que el apelante pretende transformar una concurrencia menor atribuible al estado o mantenimiento de la canaleta en causa eficiente principal, cuando está probado que la causa eficiente principal fue la caída de materiales desde su obra, por lo que la sentencia, lejos de ser arbitraria, pondera la incidencia causal y fija un porcentaje razonable, propio de una cuestión de hecho y prueba que solo admite revisión ante manifiesta irracionalidad, la que aquí no se verifica. Indicó que los porcentajes de responsabilidad a los que concluye el Juez fueron establecidos por deducciones realizadas luego de analizar la prueba pericial.

Sostuvo que comparte los fundamentos de la sentencia y que la redistribución propuesta por el recurrente (60/40%) es meramente dogmática, sin sustento técnico ni crítica concreta capaz de descalificar la motivación del fallo.

En relación al segundo agravio el letrado expresó que la sentencia adopta el presupuesto confeccionado por el perito ingeniero y lo adecua mediante deducciones y porcentajes de concurrencia, arribando al monto de \$3.368.972 por daño emergente el que incluye adicionales e imprevistos (20%) y honorarios profesionales (15%), reflejando el costo real de restitución, sin que el presupuesto haya sido impugnado en forma específica por las partes.

Sostuvo que la crítica del apelante consiste en una reedición de su propia valoración subjetiva de la pericia, pero que sin embargo, la resolución no condena a “poner a nuevo” el inmueble, sino a reparar los daños causalmente vinculados a la obra lindera, conforme el principio de reparación plena (arts. 1737/1740 CCyC) y el criterio de restitutio in integrum. Añadió que si el demandado entendía que el presupuesto incluía rubros ajenos, debió impugnarlo oportunamente con precisión técnica, o promover aclaraciones y ampliaciones sobre la discriminación de partidas, lo que no hizo. Que en razón de ello no puede pretender la reconstrucción del debate probatorio reemplazando la pericia por conjeturas.

Al tercer agravio relativa a la excepción de prescripción liberatoria, refirió que fue correctamente rechazada y que el recurrente construye su agravio sobre una premisa que no logró probar, esto es, que la ocupación del muro y/o de la franja de terreno tendría origen en 1983 o en décadas anteriores, mientras que la sentencia explica con acierto que para que la defensa prospere, debe acreditarse en autos que el hecho generador de la pretensión y sus consecuencias resarcibles se remontan a la época invocada; lo que no aconteció. Que por el contrario, se encuentra acreditado que la obra del demandado avanzó sobre el terreno de la actora y utiliza en su beneficio el muro asentado dentro de la línea de propiedad actora, extremo corroborado por pericia e inspección ocular. La ocupación ilegítima es actual, continuada y carente de causa legítima. En tales condiciones, resulta razonable la aplicación del art. 2554 CCyC (comienzo del curso prescriptivo desde la manifestación del daño) y el rechazo de la excepción: no puede declararse prescripta una pretensión cuando el propio demandado no acreditó el inicio histórico del supuesto hecho generador y, además, la lesión al dominio se mantiene en el presente. Seguidamente recordó que la actora optó por la vía resarcitoria prevista por el art. 2250 CCyC en lugar de promover la pretensión real (demolición/retiro), lo que importa un sacrificio dominial relevante que el ordenamiento compensa mediante indemnización sustitutiva, mientras el demandado continúa beneficiándose del uso del muro y del terreno ajeno.

Respecto del cuarto agravio (rechazo de la reconvencción por prescripción adquisitiva) manifestó que el agravio no resulta procedente por cuanto la sentencia desestima la reconvencción por dos razones suficientes y convergentes, cuales son la omisión del plano de mensura para prescripción adquisitiva (requisito formal indispensable en la normativa provincial) y la ausencia de actos posesorios inequívocos con animus domini, recaudos que el apelante pretende relativizar.

Respecto de los actos posesorios, sostuvo que del expediente surge que la vivienda del Sr. Juan Carlos Godoy, antecesor de su representado, preexistía largamente a la construcción posterior de la actora. Que la casa de Godoy utilizaba la pared como muro lateral propio, lo que constituye un acto inequívoco de dominio y no un supuesto uso común de una medianera, por lo que solicitó el rechazo del agravio toda vez que tampoco acreditó el demandado una posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño sobre la franja ajena.

Finalmente solicitó que se rechace el agravio dirigido a impugnar la cuantificación de la indemnización sustitutiva (\$5.000.000) ya que el monto fijado no es arbitrario ni configura enriquecimiento sin causa, conforme fue valorado expresamente por el Juez en la sentencia apelada. De igual manera solicitó que se desestime el agravio relativo a las costas por cuanto el demandado fue vencido (art. 63 CPCC) mientras que la parte actora obtuvo acogimiento de los rubros centrales del litigio, la condena principal y el rechazo de defensas y reconvención (prescripción liberatoria y usucapión). Que el rechazo del daño moral no convierte al demandado en vencedor significativo.

3. Antecedentes relevantes de la causa

3.1 Demanda

En fecha 23/2/2024, el letrado Antonio Severo Tejerizo, apoderado de Emma del Rosario Romano, inició demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Sergio Raúl Muro, por los daños patrimoniales y extra patrimoniales ocasionados en su propiedad como consecuencia de la obra de construcción ejecutada por el demandado en el inmueble colindante. Solicitó que se condene al demandado a abonar a la actora una indemnización equivalente a los costos de reparación de los daños patrimoniales irrogados en su propiedad de 24 de Septiembre n° 2479 de la ciudad de Concepción, por las construcciones efectuadas y que está llevando a cabo el demandado en el inmueble de 24 de Septiembre n° 2475 de la ciudad de Concepción; una indemnización por daño extrapatrimonial y una indemnización sustitutiva del daño prevista en el art. 2250 CCyCN, por la ocupación ilegítima de 15 cm de frente por todo el largo de la propiedad y ocupación del total del muro medianero. Explicó que los montos reclamados son estimativos y sujetos a lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, con más sus intereses desde que cada suma es debida hasta el efectivo pago, gastos y costas.

Alegó tener la legitimación activa, por ser propietaria del inmueble sito en calle 24 de Septiembre 2479, en el cual reside desde hace más de 34 años junto a su esposo, Sr. Abraham José Samul, y su hijo Roberto Samul. Detalló que el inmueble mide 12 metros de frente por 30 metros con 25 cm de fondo, según la matrícula registral Z-7635 y demás documentación adjunta.

Relató que el demandado, Sergio Raúl Muro, es adquirente por boleto de compraventa y poseedor del inmueble colindante, en el mes de marzo del 2023, inició una obra de construcción de gran envergadura, aparentemente destinada a un edificio en altura, procediendo previamente a demoler por completo la vivienda existente en el terreno. Que a partir de allí comenzaron a manifestarse graves daños estructurales en su propiedad consistentes en grietas, fisuras, desprendimientos de mampostería, filtraciones de agua, roturas de techos y cielorrasos, y deterioro generalizado de muros y paredes.

Asimismo afirmó que el inmueble del demandado invadió ilegítimamente una franja de 15 cm de frente de su propiedad ya que, según escritura, informes registrales y planos catastrales, la vivienda de la señora Romano tiene 12 metros de frente, pero actualmente solo conserva 11,85 metros. Expuso que las nuevas construcciones sobrepasaron los límites de la medianera común, ocupando íntegramente los 30 cm de espesor del muro y usurpando así parte del terreno lindero, con afectación directa del derecho de propiedad de la actora, todo lo cual cuenta con prueba documentada.

Destacó que a la fecha de la demanda la obra del Sr. Muro continuaba ejecutándose sin interrupción, con manifiesta despreocupación, provocando el agravamiento progresivo de los daños existentes y la aparición de otros nuevos, como así también la afectación de la salud de sus ocupantes, por el aumento de la humedad ambiental y el deterioro estructural.

Solicitó los siguientes rubros indemnizatorios. a) Daño patrimonial: comprensivo del daño emergente y otros gastos, por la suma de \$5.381.600; b) Daño extrapatrimonial: en concepto de daño moral, la suma de \$2.000.000; c) Indemnización sustitutiva por ocupación ilegítima (artículos 2007, 2009 y 2250 del Código Civil y Comercial) la suma de \$5.000.000, todo lo cual asciende a la suma de \$12.381.600, con más intereses costas y gastos del juicio.

3.2 Contestación de demanda

Corrido el traslado de ley, en fecha en fecha 15/5/2024 contestó demanda el Sr. Sergio Raúl Muro, con el patrocinio del letrado Diego Alejandro Picón, quien solicitó el rechazo de la demanda, con expresa imposición de costas a la actora.

Negó los hechos invocados así como la procedencia de la indemnización por los daños que alega la actora, y la veracidad de la documental acompañada.

Al dar su versión de los hechos, el demandado manifestó que el Sr. Godoy, ex propietario del inmueble adquirido por su parte, construyó un muro medianero de 0,30 metros, afinándose a 0,15 metros en el fondo, deslindando totalmente los terrenos contiguos. Indicó que el muro se construyó con 15 cm sobre el terreno de Godoy y 15 cm sobre el terreno que posteriormente adquirió la actora, conforme al informe de verificación de fecha 27/9/1983 del agrimensor Sáenz; que el informe de verificación de medidas del 23/3/1989 expresa que la pared es parte integrante de la propiedad vecina y preexistente al inmueble de la actora; que la escritura traslativa de dominio de fecha 18/5/1989, mediante la cual la actora adquirió su inmueble, confirma que la propiedad se encuentra en estado de baldío y que la actora adquiere el terreno con conocimiento de que el muro medianero ya formaba parte del inmueble contiguo. Señaló que el vendedor no puede transmitir un derecho mayor al que posee y que la propiedad ya se encontraba reducida en 15 cm por la construcción del muro, situación que se refuerza con la documentación aportada, incluyendo informes de agrimensores y pericia de ingeniero civil.

Opuso excepción de prescripción liberatoria respecto de la acción de cobro de medianería (artículos 2014 y 2020 del CCyCN), por cuanto el muro ya se encontraba construido y en uso desde antes de 1989. Alegó que la acción persigue un crédito emergente de la construcción de la medianera y, como acción personal, está sujeta a la prescripción de 5 años; que el condómino puede adosar construcciones al muro, empotrar instalaciones y abrir cavidades sin afectar la solidez del mismo y que la construcción iniciada en abril/mayo de 2023 fue de buena fe, tomando todas las precauciones para evitar conflictos; que los daños alegados por la accionante son previos a su obra y no tienen relación causal con la misma.

En subsidio, reconvino por prescripción adquisitiva sobre la mitad del muro medianero y el terreno donde se encuentra construido. En tal sentido manifestó que en caso de que se determine que la pared se encuentra total o parcialmente dentro del terreno de la actora, corresponde que dicha porción sea declarada de titularidad de su parte por prescripción adquisitiva toda vez que el Sr. Godoy ejerció la posesión pacífica, pública e ininterrumpida sobre la franja de 15 cm desde el eje medianero, apoyando sobre ella losas, empotrando cajas de electricidad y otras instalaciones, situación que continúa hasta la actualidad. Que por tal motivo se cumplen los requisitos legales para la usucapión ya que la ocupación de más de 33 años constituye título suficiente para la adquisición por prescripción. Explica que la usucapión recae sobre el 50% del lado este del muro (15 cm desde el eje medianero) y sobre la franja de terreno correspondiente, que fue utilizada desde antes de 1989 y completada con la construcción actual.

Negó que corresponda indemnizar a la actora por los daños reclamados, así como la existencia de un nexo causal entre la obra del demandado y los supuestos daños en la vivienda de la actora.

Afirmó que basta con observar las fotografías aportadas por la actora para advertir que su parte realizó trabajos de demolición sobre la porción de 15 cm que le correspondía, sin afectar los 15 cm que le corresponden a la actora.

Impugnó los rubros indemnizatorios reclamados por la parte actora; denunció pluspetición inexcusable, y solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

3.3 Sentencia

Al resolver, la Sra. Juez de primera instancia - en lo pertinente - desestimó la defensa de prescripción liberatoria al considerar que el plazo genérico de 5 años comenzó a correr en 2023, en tanto el conflicto surge por la ocupación del muro medianero por parte de la obra de construcción lindera que lleva a cabo el demandado desde el año 2023, momento en que los daños se manifestaron de forma cierta y exigible (art. 2554 del CCyCN) y cuya reparación reclama la parte actora hasta el momento de la interposición de la demanda.

Desestimó también la reconvenición por prescripción adquisitiva por dos motivos principales: el incumplimiento del requisito formal de presentar el plano de mensura (art. 476 CPCC) y la falta de acreditación de actos posesorios con animus domini.

Al valorar la responsabilidad del demandado, la magistrada aplicó el régimen de responsabilidad objetiva por riesgo de obra (art. 1757 CCyCN) y en base a las pruebas aportadas por las partes, en especial la pericial de ingeniería, a partir de la cual determinó que conforme al principio de causalidad adecuada (art. 1726 CCyCN), corresponde atribuir responsabilidad de los deterioros determinados como causal exclusiva del demandado a los señalados por el dictamen pericial, a excepción de los daños provocados por el taponamiento de la unión losa-canaleta, el que resulta de responsabilidad concurrente a ambas partes, en la proporción del ochenta por ciento (80%) a cargo del demandado y del veinte por ciento (20%) a cargo de la actora, pues si bien el daño tuvo como causa inmediata la caída de escombros de la obra lindera, la falta de mantenimiento del sistema pluvial por parte de la actora contribuyó parcialmente a su agravamiento.

En relación a los rubros Indemnizatorios reclamados, resolvió: a) Daño Emergente: admitió la suma de \$3.368.972, excluyendo aquellas patologías preexistentes ajenas a la obra del demandado, de conformidad a lo informado por el informe pericial no impugnado por el demandado; b) Indemnización Sustitutiva (del art. 2250 CCyCN), acogió el reclamo ante la prueba de la invasión material, fijando una indemnización (de conformidad al art. 216 CPCC) en la suma de \$5.000.000; c) Desestimó el reclamo por Daño Moral al considerar que no se demostró un padecimiento espiritual de relevancia en los accionantes y ausencia de peligro de colapso; d) Gastos: la suma de \$144.500, los que consideró acreditados mediante las facturas emitidas por la escribana pública (para la certificación de fotografías), la mediadora Dra. Gladys Migliori y el informe técnico del ingeniero Armando Senén Sotillo por sus honorarios.

En consecuencia hizo lugar a la demanda por un total de \$8.513.472 con intereses, e impuso las costas en su totalidad al demandado vencido sustancial (art. 63 CPCC).

Elevados los autos a esta alzada, se corrió vista a la Sra. Fiscal de Cámara Civil quien en su dictamen de fecha 10 de febrero de 2026 expresó que corresponde rechazar el planteo de nulidad deducido por la parte demandada. Indicó que “La llamada plus petición inexcusable se vincula con la eventual desproporción entre lo reclamado y lo finalmente reconocido, tratándose de una cuestión que atañe al acierto o error del juzgador en la valoración jurídica del caso” y que “la parte incidentista no logra acreditar de qué modo la supuesta omisión le habría ocasionado un perjuicio irreparable, requisito indispensable para la procedencia de cualquier declaración de nulidad. Cabe

agregar que, si la cuestión relativa a la pluspetición tenía aptitud para modificar el alcance de la condena, el remedio idóneo era su introducción como agravio en la vía recursiva correspondiente, mas no mediante un incidente de nulidad. En consecuencia, el planteo aparece como un intento de reabrir el debate sobre el mérito de la decisión, finalidad ajena a la naturaleza excepcional del instituto”.

4. Análisis de los Agravios.

4.1 Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

4.2 La demandada se agravió por: a) el rechazo de la defensa de prescripción liberatoria; b) rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva respecto del muro medianero; c) porcentajes de distribución de la responsabilidad; d) valoración de los daños que integran el rubro daño emergente y su cuantificación; e) por la excesiva cuantificación de la indemnización sustitutiva; f) omisión de tratar la pluspetición inexcusable y g) por las costas.

4.3 Encuadre jurídico: No es materia de agravios el encuadre normativo efectuado por el Sr. Juez de primera instancia en el que concluyó que resulta de aplicación al caso las normas contenidas en el CCyCN. Siendo así, cabe señalar que el código estipula: a) En cuanto al muro lindero o divisorio, el art. 2006 del CCyCN lo define como aquél que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante (inc. a). Dentro de ellos: El encaballado es el que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes (inc. b); el contiguo asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo (inc. c). El medianero resulta ser común y pertenece en condominio a ambos colindantes (inc. d); y finalmente el privativo o exclusivo pertenece a uno solo de los colindantes. Se innova con las definiciones de muro de elevación (inc. g), lindero que excede la altura del muro de cerramiento; y enterrado (inc. h), ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie. También dedica artículos de un modo más ordenado a la prueba de la medianería tanto por instrumentos como por presunciones y trae soluciones relativas a derechos y obligaciones emergentes de la medianería como lo hacía el Código velezano.

En lo tocante al cobro de medianería, el art. 2014 del mismo digesto faculta a quien construye un muro contiguo a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Asimismo, el art. 2250 dispone: “El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño. Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño. Si opta por obtener la indemnización sustitutiva del daño, pierde el derecho a ejercer la acción real”.

Como para el CCyCN, el muro de cerramiento nace medianero, solo queda al colindante que lo construyó reclamar al vecino el pago pertinente: a) si lo construyó encaballado, de la mitad del valor de la pared en toda su longitud (art. 2018) y cimientos necesarios para sustentarlo (art. 2014); b) si lo construyó contiguo (o sea, en su terreno), de la mitad del valor de la pared (en toda su longitud: art. 2018), de sus cimientos y del terreno (art. 2014). b) Desde otro costado, el daño físico producido en un inmueble como consecuencia de una construcción llevada a cabo en un terreno lindero, por tratarse de una actividad riesgosa o peligrosa, es imputable a quien la realiza, se sirve u obtiene provecho de ella, sea por sí o por terceros. La responsabilidad es objetiva quedando a cargo de

estos últimos la carga de la prueba del hecho del damnificado, el hecho de un tercero extraño o del caso fortuito, todo ello conforme se desprende del art. 1757 y 1758 del Cód. Civ. y Com.

De modo que, para la procedencia de la responsabilidad objetiva, el damnificado debe acreditar: a) la intervención activa de una cosa riesgosa o viciosa, o que el daño proviene del riesgo de la actividad desplegada, b) el daño resarcible, y c) la relación de causalidad puramente material entre el riesgo de la cosa y el daño.

Al respecto, cabe recordar que una actividad es riesgosa cuando por su propia naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización genera una significativa probabilidad de riesgo o peligro para terceros, ponderable conforme a lo que regularmente sucede según el curso normal y ordinario de las cosas. A su vez, una cosa es viciosa cuando presenta un defecto, ostensible u oculto, de funcionamiento o de conservación que la tornan impropia para la función que debe cumplir, de acuerdo con su naturaleza.

Desde el punto de vista de la responsabilidad civil, el vicio de la cosa sólo tiene repercusión en tanto y en cuanto tenga virtualidad suficiente para convertirse en una fuente potencial de riesgos para terceros.

Probadas estas circunstancias, nada excluye la responsabilidad legalmente atribuida a quien la realiza, se sirve u obtiene provecho de ella, sea por sí o por terceros, a no ser que este acredite el hecho del damnificado, el hecho de un tercero o un caso fortuito.

Aclarado lo anterior, ingresará al análisis de los agravios en el orden, antes propuesto.

4.4 Reconvención por prescripción adquisitiva

En su memorial, el recurrente cuestionó la valoración efectuada en la sentencia para desestimar la contrademanda por reconvención y denuncia que la Sentenciante omitió valorar prueba relevante que revelarían la existencia de actos posesorios a título de dueño realizados tanto por el propietario anterior, el Sr. Godoy, como por su parte, desde hace más de veinte años.

Cabe precisar que el Sr. Muro, al contestar la demanda reconvino por prescripción adquisitiva sobre la franja de 15 cm del muro construido sobre el inmueble de la actora.

Como es sabido, la prescripción adquisitiva se puede hacer valer a través de dos vías procesales distintas. A fines de su admisibilidad, dependiendo el camino procesal elegido, difieren los requisitos instrumentales que se deben cumplimentar. Estas vías son: la demanda o reconvención, que poseen efectos similares al acto introductorio para obtener un título en sentido instrumental (Ley 14.159, art. 1897 CCyCN y art. 479 CPCC); y, por su parte, la excepción o defensa de prescripción adquisitiva opuesta para evitar la desposesión en el juicio de reivindicación, o como en el presente caso, la condena indemnizatoria.

En el presente caso, la parte demandada intenta hacer valer la usucapión por la vía de reconvención. Este camino implica que el demandado pretende una sentencia que declare la adquisición del dominio, lo que conlleva la modificación de derechos registrables y afecta el orden público. Por ello, los requisitos para entablar la reconvención son estrictamente formales y deben ser cumplidos en los plazos establecidos. En efecto, el artículo 479 del CPCC dispone taxativamente que con la demanda debe adjuntarse el informe de dominio y el plano de mensura aprobado por la oficina técnica respectiva, advirtiendo que su incumplimiento autoriza a desestimar la pretensión sin más trámite. Como bien señaló la magistrada de grado, el plano es un "elemento documental indispensable" y su ausencia es motivo suficiente para el rechazo de la reconvención.

Sin perjuicio de la insoslayable omisión formal del plano de mensura, el análisis del fondo de la pretensión revela a la vez una orfandad probatoria respecto de los presupuestos sustanciales de la usucapión. Para que la prescripción adquisitiva prospere, la posesión debe ser ostensible y continua. Esto exige la acreditación de actos posesorios materiales (art. 1928 CCyCN) que sean perceptibles por terceros y que exterioricen de modo concluyente el animus domini.

En el sub lite, el demandado invocó una posesión propia reciente (2022) y pretendió valerse de la unión de posesiones (art. 1901 CCyCN) para alcanzar el plazo de veinte años, invocando actos posesorios realizados por su antecesor, el Sr. Godoy, anterior propietario y vendedor del inmueble de calle 24 de Septiembre n° 2475. Sin embargo, la unión de posesiones requiere un encadenamiento de hecho y de derecho sin solución de continuidad. El recurrente no aportó prueba documental idónea que describa qué actos materiales de señorío (más allá de la mera existencia del muro) habrían realizado él o su antecesor sobre la franja de terreno invadida.

La jurisprudencia y la doctrina exigen en estos casos una probanza precisa y clara, conocida como prueba compuesta, que permita al juzgador formar una convicción sólida sobre la exclusión real del dueño original. El demandado no acreditó sobre la fracción pretendida (una porción del muro medianero en la extensión sobre la que apoyó la nueva construcción) la realización de mejoras o actos de conservación que demuestren una posesión excluyente y no una mera tolerancia del actor colindante.

Por aplicación del principio onus probandi incumbit actori, la carga de probar la existencia de la posesión y su continuidad recaía exclusivamente sobre el reconviniente. Al no haber demostrado actos posesorios propios ni haber acreditado fehacientemente los de su antecesor para habilitar la unión de la que pretende valerse, la pretensión carece de sustento fáctico.

Por lo expuesto, la falta de plano de mensura sumada a la carencia de prueba sobre los actos posesorios alegados, impone confirmar lo resuelto en primera instancia y rechazar el agravio articulado.

4.5 Agravios sobre el rechazo de la prescripción de la acción.

Sostuvo el demandado que el comienzo del plazo de prescripción debe ubicarse en el momento en que la actora adquirió su inmueble -en el mes de mayo de 1989- toda vez que el muro se encontraba ya construido, utilizado e integrado materialmente a la vivienda del Sr. Godoy. Que a partir de allí la actora pudo exigir la compensación económica prevista para la medianería o para la supuesta ocupación de la "franja de 15 cm" que constituye el muro medianero.

Es de advertir que en la sentencia la Sra. Juez de primera instancia aclaró que la presente acción está dirigida a obtener del demandado una indemnización sustitutiva prevista en el art. 2250 del CCyCN que dispone que el actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño y no la acción de cobro prevista en el art. 2021 a 2023 del CCyCN. Es así que no debe confundirse la acción de "cobro de medianería" (acción personal), con la indemnización sustitutiva prevista en el art. 2250 del CCyCN, opción concedida al accionante ante la imposibilidad o inconveniencia de restituir el inmueble invadido.

En este punto del análisis es preciso aclarar la distinción entre la acción de cobro de medianería y la indemnización de sustitución (derivada del artículo 2250 del CCyCN), ya que operan sobre planos jurídicos distintos: una es una acción personal de reembolso y la otra es una facultad del titular de una acción real ante la invasión de su propiedad. En efecto, la acción de cobro de medianería es una acción personal (crédito) que nace del derecho de un vecino a exigir al otro el reembolso del 50% del valor del muro y del terreno sobre el cual se asienta, conforme a las reglas del condominio

de muros. Se basa en la obligación propter rem de contribuir al cerramiento forzoso.

Luego, la indemnización de sustitución (art. 2250 CCyCN) es un remedio vinculado a las acciones reales (reivindicatorias). No nace de una relación de copropiedad legal, sino de una lesión al derecho de propiedad (despojo o invasión de terreno) y es la opción que tiene el dueño despojado de aceptar un valor económico en lugar de exigir la restitución física (demolición o devolución) del inmueble invadido. Tal el caso de autos en que los accionantes solicitaron al Sr. Muro que los indemnice por la utilización del muro que es de su propiedad exclusiva.

Es así que la acción de cobro de medianería, al ser una acción personal, está sujeta a la prescripción liberatoria que menciona el recurrente y cuyo plazo, que comienza desde el inicio de la construcción (para muros de cerramiento) o desde su utilización efectiva (para muros de elevación o enterrados), en el nuevo código, es de 5 años. En cambio, la indemnización de sustitución, al ser una alternativa a la acción reivindicatoria, participa de su carácter de imprescriptibilidad (art. 2247 CCyCN) y sólo cede si el invasor ha logrado consolidar su derecho por prescripción adquisitiva (usucapión). El derecho a la indemnización sustitutiva se mantiene mientras esté expedita la acción real para recuperar la cosa.

Sin perjuicio de lo expuesto, y como explicó la Sentenciante, la mera prescripción liberatoria del cobro de medianería es inaplicable, debiendo el demandado haber probado la usucapión de la franja invadida para repeler el reclamo, cosa que -como se señaló en el agravio que precede- no hizo el recurrente.

Por otra parte, la Sra. juez consideró que el conflicto nació con la obra de construcción iniciada en el año 2023, que fue cuando los daños se manifestaron de forma cierta y exigible. Por tanto, aun si se aplicara el plazo genérico de 5 años de las acciones personales (art. 2554 CCCN), el término empezó a correr en 2023 y no en 1983 y 1989 como pretende el recurrente. El daño (la invasión y los deterioros por la obra nueva de 2023) es lo que fija la exigibilidad de la indemnización, y no la fecha histórica de construcción del muro.

Entonces, al no haberse probado el abandono del derecho por parte de la actora, la defensa fue correctamente rechazada.

4.6 Atribución de responsabilidad

El demandado cuestionó la atribución de responsabilidad determinada en la sentencia por carecer de fundamentación técnica suficiente, no valorar adecuadamente la pericia de ingeniería y no aplicar correctamente la causalidad adecuada.

Para decidir el presente agravio se tendrá en cuenta la prueba producida por las partes.

La actora acompañó con la demanda la siguiente prueba instrumental: a) Ficha del Registro Inmobiliario perteneciente al inmueble identificado con la matrícula Z-07635 (Chicligasta) sito en calle 24 de Setiembre 2479 (manzana E, Fracción 8), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 59889, Matrícula Catastral n° 29084/3670, que mide 12 metros de frente por 30,35 metros de fondo a nombre de Emma del rosario Romano de Samul, por escritura de compra n° 144 de fecha 18/5/1989, registrada el 15/6/1989. b) Ficha del Registro Inmobiliario perteneciente a la matrícula Z-05597 (Chicligasta), Mnz. E L/C 7, que mide, según plano, 12 metros de frente por 30,35 metros de contra frente, Padrón Inmobiliario n° 59888 a nombre de Juan Carlos Godoy (escritura de compra de fecha n°12 del 5/1/1984, inscripta el 20/1/1984). c) Memoria descriptiva de daños efectuada por el estudio ACAM SRL – Arquitectura y Construcción en cuyo texto se describe: “La presente memoria refiere a los daños que se generaron en la vivienda ubicada en calle 24 de Septiembre

2479 - Concepción - Tucumán, a causa de la obra colindante que se está llevando a cabo. Medianera y Apretada: Se ocasionaron roturas en la mampostería, observándose el desprendimiento de ésta en gran parte del muro de la apretada, como así también de la membrana en dicho sector. También se puede observar que se está construyendo parte de la estructura sobrepasando los límites de la medianera, usurpando así, el muro que pertenece a dicha vivienda. Mampostería: A lo largo de todo el muro lindero (aproximadamente 30 metros) se pueden observar las grietas ocasionadas en la mampostería, debilitando así la estabilidad del muro, y produciendo el desprendimiento de revoque y pintura en gran parte del mismo. Cielorraso: Se puede observar a partir de las imágenes, rotura de cielorraso y desprendimiento de cielorraso de Durlock a causa de las filtraciones de agua, ocasionados por los golpes producidos en la medianera por la obra colindante, sin tener ningún tipo de recaudo al realizar el trabajo” y a continuación se detalla un listado de tareas relativas a la construcción y los valores respectivos. Al final se realiza un “Informe Técnico” en el que se expresa “El presente Informe trata de verificar Geometría, Superficie y Linderos del Padrón n° 59.889 ubicado sobre calle 24 de Septiembre n° 2479. Del Trabajo de Campo Surge lo siguiente: 1.- La parcela medida tiene como destino una Vivienda Unifamiliar.- 2.- La geometría y superficie se corresponde con lo consignado en Plano de Verificación de fecha 5 de abril de 1989 realizada por el Agr. Cárdenas, la cual consigna lo siguiente, de acuerdo a croquis adjunto. 3.- La propiedad hoy cuenta con mejoras de una obra civil destinada a vivienda. 4.- Es de destacar que la Pared Medianera en el lado este (Muro), que se materializó con una Mampostería de 0.30 m, se encuentra ubicada dentro de la Parcela Catastral verificada en toda su extensión, no así la mampostería del lindero oeste la cual está ubicada en toda su extensión dentro de la parcela lindera, como ya lo consigna el Plano de Verificación Antecedente”. Y seguidamente un plano de la superficie verificada de 364.20 m², con medidas y linderos. d) Informe de la Dirección General de Catastro sobre subsistencia de estado parcelario a nombre de Azucarera Argentina elaborado por el Ing. civil Armando Senen Sotillo referido al inmueble: ubicado en calle 24 de Septiembre n° 2479 de la ciudad de Concepción, Padrón: 59.889 - Nomenclatura Catastral Circ: I Secc: C2 Lam.: Manz: 8: Parcela: 20 Matrícula/29084 - Plano a nombre de: SA Azucarera Argentina CEI (loteo finca Guchea informe de verificación n° 3595 C-D-89 - Propietario actual: Romano de Samul, Emma del Rosario; con Domicilio en 24 de Septiembre n° 2479 - Concepción - Insc. Reg. Inmobiliario. Libro: Folio: Serie: Año: Mat. Registral: Z-7635. Seguidamente hizo constar que al 2/10/2023 el inmueble cuenta con una “Superficie a verificar [m²]: 336.0000 En base a la constatación realizada en el terreno se ha determinado que las medidas lineales, angulares y de superficie no han variado en relación con las consignadas en el plano origen. Observaciones: Nota: Existe una diferencia entre la Superficie Digital Calculada (363.0000m²) y la Consignada en Plano 363.0000m²) cuya diferencia es 0.0000 m² la cual está dentro de la tolerancia admitida por la norma. No obstante la Geometría Lineal y Angular es igual a la consignada en Plano. Por lo cual se tomará como Superficie la Consignada en Plano. Esta diferencia sería consecuencia del sistema de cálculo utilizado”. A continuación el ingeniero acompañó un croquis del inmueble descripto. e) Escritura n° 144 de fecha 18/5/1989 por la que la Sra. Romano de Samul adquirió del Sr. Adolfo Raimundo Reartes el inmueble objeto de esta litis, sito en calle 24 de septiembre n° 2479 de la ciudad de Concepción. Informe de Verificación de fecha 23/3/1989 en el que se consignó: “La propiedad se encuentra en estado baldío. La pared levantada en el costado este, por el lindero Juan Carlos Godoy, lo hizo ocupando los 0,30m de la parcela verificada. La pared levantada en el costado oeste se encuentra asentada en su totalidad en la parcela lindera. Superficie: 364,20m². Se verifica lote 8 de la Manzana E” y Plano de medidas y linderos de la propiedad verificada. f) Fotografías de la vivienda que constatan los daños, tomadas en presencia de la escribana Arnedo Sarmiento.

Por su parte el demandado, al contestar la demanda, acompañó: a) Boleto de compraventa de fecha 27/6/2022, celebrada entre los Sres. Godoy (vendedores) y el Sr. Sergio Raúl Muro, por el que este último adquirió el inmueble colindante al de la actora, ubicado en calle 24 de Septiembre n°

2467 (sic) de la ciudad de Concepción. b) Escritura n° 12 de fecha 5/1/1984 por la que el Sr. Eduardo Miguel Roberts vendió dicho inmueble al Sr. Juan Carlos Godoy. c) Informe de verificación del inmueble referido de fecha 24/9/1983 en el que se consignó "Domicilio: 24 de septiembre 2467 - Concepción - Inscr. Registro Inmobiliario: L8. F: 248 () En base a la constatación realizada en el terreno se ha determinado que las medidas lineales, angulares y de superficie no han variado en relación con las consignadas en el plano de origen. Observaciones: Propiedad Loteada; corresponde al lote n° 7 de la manzana E". Plano de medidas y linderos de la propiedad descripta. b) Ficha del Registro Inmobiliario correspondiente a la matrícula Z-05597 (Chicligasta) Mnz. E L/C 7, según plano: 12 metros de frente y contra frente por 30,35 metros de fondo, a nombre de Juan Carlos Godoy. d) Fotografías donde se observa un lote baldío cubierto con abundante vegetación, luego un predio con materiales de construcción y una serie de fotos tomadas sobre la medianera y las construcciones colindantes. e) Revista Arquitectura y construcción, edición octubre de 2023. f) Informe de cálculos y presupuestos para una vivienda de fecha octubre de 2023 realizada por el arquitecto Raúl Galvez.

A pedido de la actora (cuaderno de prueba n° 2) el demandado exhibió permiso de obra respecto del inmueble de calle 24 de Setiembre n° 2475 expedido por la Municipalidad de Concepción en fecha 28 de abril de 2023 en el que se adjunta planos de obra a ejecutar (en 7 fojas).

En el cuaderno de prueba n° 3 del actor se agregó: Recibo n° 363 de fecha 11/12/2023 otorgado a favor de Samul Abraham Jose, expedido por la Escribana Adscripta, Anahi Maria Gracia Arnedo Sarmiento, en el que afirma que el instrumento es auténtico. b) Certificado emitido por encargado de ACAM SRL en el que afirma que la documentación emitida por la empresa mencionada y que se acompaña al presente proceso es "totalmente auténtica en su firma y contenido"; c) Expediente n° 18631 Letra: "J" 23/09/2024 de obra aprobada remitido en forma completa por la Municipalidad de Concepción en fecha 29/10/2024; d) Informe de la Dirección General de Catastro por la que adjunta copia autenticada de Informe de Verificación n° 3595/D-1989 de fecha 5/4/1989, plano de la propiedad de la actora.

Se produjo prueba pericial de ingeniería realizada por el ingeniero Luis Rafael Antolini (cuaderno de prueba n° 5 acumulada al cuaderno del demandado n° 5) quien elaboró su informe en base a las constataciones llevadas a cabo en el inmuebles de calle 24 de Septiembre n° 2479 acompañado de su colaborador Guillermo Blanch y ante la presencia del Sr. Abraham Samul, la Sra. Emma del Rosario Romano y el Ing. en construcciones, Pedro Daniel Ferez, como asesor de la parte actora. En su informe presentado en fecha 13/11/2024 el perito expresó que la medida pudo realizarse únicamente en el inmueble de calle 24 de septiembre n° 2479, ya que no se le permitió el ingreso al domicilio de n° 2475.

Al responder los puntos propuestos por la parte actora expuso: "La inspección ocular practicada en el inmueble de calle 24 de septiembre n° 2479 permitió constatar las siguientes patologías: Cochera 1: En correspondencia con la ubicación de una canaleta de desagüe interna, se constata el desprendimiento de placas de un sector del cielorraso. Se constatan evidencias de infiltraciones de agua provenientes de precipitaciones pluviométricas, con desprendimiento de molduras de telgopor del cielorraso en el lado este del ambiente. En los muros este y oeste se constatan evidencias de presencia de humedad hasta una altura aproximada de los 70 cm medidos desde el nivel del solado. Se constata la presencia de una fisura que se desarrolla a lo largo del vértice de unión entre los muros Este y Sur del ambiente. Living - Comedor: El muro este se encuentra revestido con placa de roca de yeso, amurada directamente con tornillos y tacos Fischer. Entre el muro y la placa se constata la colocación de film de plástico de 200 micrones. Se verifican evidencias de humedad en la pared sur que separa este ambiente con la cochera designada como n° 1. El cielorraso presenta evidencias de humedad por infiltración desde la parte superior en varios sectores en proximidad del

muro Este. Baño: Evidencias de humedad en cielorraso por infiltración desde la parte superior, con desprendimiento del cielorraso en la zona de la claraboya. Dormitorio 1: El muro este presenta un revestimiento similar al descrito en el ambiente Living–Comedor. El cielorraso de yeso suspendido presenta evidencias de humedad provenientes desde la parte superior, en la zona próxima a la medianera este. Lavadero: Evidencias de humedad en el muro norte, con desprendimiento de revoques. Pasillo: En este sector de la vivienda se constata que los muros presentan evidencias de humedad hasta una altura aproximada de 60 cm, medidos desde el nivel de piso, con desprendimiento de capas de revoques y pintura. Cubierta: La cubierta de la propiedad está conformada por dos tipos de cubierta: de losa de hormigón y de chapa galvanizada (en cocheras), montadas sobre estructura metálica. La cubierta de losa presenta la instalación de membrana asfáltica impermeable con capa de aluminio en la totalidad de su superficie. Cabe consignar que en la proximidad de la medianera este se constatan vestigios de sobrantes de material proveniente de la obra en construcción de la propiedad lindera, como así también en las canaletas de chapa galvanizada de la propiedad de los actores.

A la pregunta de cuáles son las causas eficientes que provocaron dichos daños, respondió: “En la respuesta que antecede a la presente, se efectúa una descripción, ambiente por ambiente, de las patologías presentes en la propiedad inspeccionada. En referencia a los daños constatados por ingreso de humedad desde las cubiertas, afectando a los ambientes: Cochera 1, Living–Comedor, Baño, Dormitorio 1 y Lavadero, cabe consignar lo siguiente: a) Como puede apreciarse en la ilustración n° 2 (captura de pantalla del software Google Earth), el inmueble de 24 de septiembre 2479 ya contaba con una impermeabilización con membrana asfáltica y alma de aluminio en la cubierta de losa de hormigón armado antes de la construcción de la obra de 24 de septiembre 2467. b) En correspondencia con la ubicación del baño, la cubierta (losa de hormigón armado) presenta dos volúmenes emergentes (ventilación e iluminación) que no fueron resueltos adecuadamente para evitar infiltraciones. c) La aleta del lado este de la cubierta de chapa galvanizada (ambiente designado como Cochera 1) presenta restos de materiales y rotura y desprendimiento de la membrana asfáltica. d) La canaleta de chapa galvanizada, que recibe las aguas provenientes de la losa de hormigón armado y la de chapa galvanizada (cochera 1), presenta restos de escombros y materiales provenientes de la obra en construcción. e) La unión entre la losa de hormigón armado y la canaleta mencionada en el punto anterior presenta deficiencias constructivas. f) En la zona posterior de la cubierta de losa de hormigón armado (con pendiente hacia el contrafrente de la propiedad), la membrana asfáltica no presenta una adecuada colocación. g) La obra en construcción que se ejecuta en calle 24 de septiembre 2467 solo interviene en una porción de la medianera este (~15,00 m)”.

De acuerdo a ello concluyó que: a) Las infiltraciones de la zona de cubierta de losa de hormigón armado eran preexistentes a la construcción del edificio de calle 24 de septiembre 2467. b) Las infiltraciones detectadas en el contrafrente de la propiedad, más precisamente en la zona del lavadero, fueron generadas por fallas de la propia cubierta, atendiendo que la intervención realizada en el inmueble de calle 24 de septiembre 2467 no llega a este sector. c) No obstante la preexistencia de las infiltraciones acá detalladas, es menester aclarar que la presencia de escombros y restos de materiales en la canaleta y cubiertas han generado un taponamiento en la descarga y el consiguiente desborde del canal, afectando el cielorraso y molduras de telgopor de la Cochera 1.

En referencia a las evidencias de humedad en el muro medianero este, podemos inferir: El citado muro presenta un revestimiento de placas de roca de yeso y film de plástico empotrado directamente al muro mediante tornillos y tacos Fischer, con evidencias de instalación anterior a la construcción del edificio de calle 24 de septiembre 2467 (sic). La instalación referida anteriormente

se realizó con el objeto de tapar deficiencias ante la presencia de humedad u otra patología que afectaba y afecta a dicho muro. Por lo tanto, se puede concluir que las evidencias de humedad presentes en el muro medianero este no tienen relación alguna con las tareas de construcción efectuadas en la propiedad de 24 de Septiembre 2467 (sic). En referencia a las evidencias de humedad detectadas en los muros de la Cochera 1, Pasillo y dormitorios del ala Oeste, en la zona baja de dichos muros (hasta una altura aproximada de 70 cm), se concluye que las mismas se produjeron por una falencia constructiva al momento de levantar los mampuestos.

Asimismo, en referencia a la fisura constatada en la unión entre los muros este y sur de la Cochera 1, atendiendo la proximidad de la construcción de una columna de hormigón armado ejecutada en la propiedad de los demandados, se puede inferir que la misma se originó en el momento del calado del muro medianero para el alojamiento del elemento estructural. No obstante lo expuesto, no se observan patologías que presuman un riesgo de estabilidad del muro medianero este.

A la pregunta n° 3 (Si dichos daños han sido ocasionados o no por construcciones o defectos (fallas) en las edificaciones del inmueble colindante, sito en calle 24 de septiembre n° 2479 de la ciudad de Concepción) y pregunta n° 4 (Indique si ha constatado si la descripción expuesta en la Memoria Descriptiva de Daños, adjuntada con la demanda, existentes en el inmueble sito en calle 24 de septiembre n° 2479 de la ciudad de Concepción, son correctos. En caso de existir discrepancias por exceso o por defecto, deberá señalar las mismas) respondió: “La memoria descriptiva efectuada por la empresa ACAM SRL, rubricada por el socio gerente Samir Adrián Merhej, expresa textualmente: “La presente memoria refiere a los años que se generaron en la vivienda ubicada en calle 24 de septiembre 2479 - Concepción -Tucumán, a causa de la obra colindante que se está llevando a cabo”. De acuerdo a lo que se desprende del encabezado del mismo, los daños constatados se debieron pura y exclusivamente a la obra en construcción que se lleva a cabo en el domicilio de 24 de septiembre 2467 (sic), hecho este que no se comparte y sobre el cual ya me expidiera en preguntas anteriores. En referencia al uso indebido del muro medianero este, se comparte lo expuesto por la empresa ACAM SRL. De acuerdo al Plano de Verificación n° 3595 C–D–89, el muro de 0,30 m de espesor que separa ambos inmuebles se encuentra íntegramente construido en la parcela de propiedad de los actores”.

Pregunta n° 7: Informe qué espacio del muro medianero que divide a ambos inmuebles ocupa cada uno (parcial o total), teniendo en cuenta las medidas que surgen del plano de mensura, la escritura y el informe de dominio del Registro Inmobiliario acompañados con la demanda y las mediciones que deberá practicar en ambos inmuebles. Respuesta: Como se expusiera oportunamente, de acuerdo al Plano de Verificación n° 3595 C–D–89, confeccionado por el Agrimensor Cárdenas en fecha 5 de Abril de 1989 y ratificado por un informe del Ing. Civil Armando Sotillo fechado el día 2/10/2023, el muro que separa ambos inmuebles se encuentra íntegramente alojado en la propiedad de los actores. Reitero lo expuesto, la realización de mediciones en los inmuebles solicitada (Confección de Planos de Mensura), es una tarea profesional perfectamente tipificada por los Colegios Profesionales de Ingenieros Civiles y Agrimensores, que conlleva, aparte del relevamiento de lados, superficies construidas y ángulos, un estudio de títulos y gestiones ante el municipio de la ciudad de Concepción y la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, que excede largamente la tarea pericial solicitada.

Pregunta n° 8: Realice el perito un informe general del estado actual y estructural de la pared que linda con el inmueble del demandado, especificando si la obra de construcción proyectada y en ejecución en el inmueble de 24 de septiembre 2475 pone en peligro la estabilidad o puede ser productora potencial de otros daños en el inmueble de calle 24 de septiembre 2479. En caso afirmativo deberá dictaminar qué obras deben realizarse en aquel inmueble (n° 2475) para evitar daños en este (n° 2479). Respuesta: “Al responder la Pregunta n° 2, se expresa al respecto que no

se observan evidencias que sugieran problemas de estabilidad del muro medianero. Para el caso de la fisura detectada en la unión entre los muros este y sur de la Cochera 1, existen varias alternativas de solución, como por ejemplo la materialización de uniones con barras de acero, denominadas comúnmente “costura”.

Pregunta n° 9: Informe el costo actualizado de las reparaciones que deben efectuarse en el inmueble de calle 24 de septiembre 2479, que hubieren sido causadas por construcciones o defectos (fallas) existentes en el inmueble de 24 de septiembre 2475, según valores de mercado dados por las publicaciones especializadas, incluyendo discriminadamente materiales, mano de obra, gastos generales, IVA y honorarios profesionales a percibir por un idóneo (arquitecto o ingeniero civil). Respuesta: Para la confección del presupuesto de los trabajos en la propiedad de los actores, ocasionados por impericia al ejecutar la obra de calle 24 de septiembre 2467 (sic), se realizaron los análisis de precios unitarios de las tareas, empleando las tablas del “Cuadernillo de Incidencias de Materiales y Mano de Obra” de la Cátedra de Economía de la Construcción de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán. Los precios responden a los valores obtenidos de materiales y mano de obra de la Revista Arquitectura & Construcción n° 445 / Octubre 2024. A los costos de los ítems se les aplicó una cascada de 1,5125, conformada de la siguiente manera: 15% de gastos generales, 10% de beneficios y el IVA del 21%. Adjuntó a continuación planilla de costos de las obras que deberían realizarse en el inmueble de los actores, la que arroja la suma de \$3.409.050,66.

Pregunta n° 10: Informe si la rotura del cielorraso y desprendimiento de Durlock en la vivienda de 24 de septiembre 2479 pudieron haber sido ocasionados por golpes producidos en la medianera por la obra colindante de 24 de septiembre 2475. Respuesta: Como se expresara oportunamente, tanto el cielorraso como las molduras de telgopor del ambiente designado como “Cochera 1” se vieron afectados presumiblemente por el taponamiento de los canales y conductos de descarga de la cubierta por escombros y restos de materiales de la obra en construcción de calle 24 de septiembre 2467, ocasionando el vuelco hacia el interior del cielorraso, con el consiguiente colapso por sobrecarga de peso.

Pregunta n° 11: Si los planos de la obra en construcción del inmueble de 24 de septiembre 2475 se encuentran debidamente aprobados por la Municipalidad de Concepción o dependencia competente. Respuesta: De acuerdo a las constancias en autos, y atendiendo a lo informado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Concepción, la obra en cuestión posee documentación técnica ingresada bajo el Expediente n° 7.503.

A continuación respondió los puntos de pericia propuestos por la parte demandada. En lo pertinente expuso: Pregunta n° 2: Informe sobre la antigüedad aproximada de la medianera que separa los dos inmuebles, indicando cuál de las dos viviendas es preexistente a la otra. Además, indique si la pared objeto del presente litigio (vista desde el lado de la propiedad del demandado – calle 24 de septiembre n° 2467- sic) presenta signos de haber sido utilizada por el demandado como parte integrante de su inmueble (pintura, instalaciones eléctricas, apoyos de losas y/o estructuras, etc.) y/o cualquier otro vestigio que compruebe el uso por parte del demandado del muro en cuestión, indicando antigüedad aproximada de dichos vestigios. Respuesta: Como se manifestara en este informe, el día previsto para la inspección ocular no se pudo efectuar la misma en el inmueble de calle 24 de septiembre 2467, por lo que no se podrá responder respecto al estado que presenta el muro visto desde la propiedad del demandado. En referencia a la antigüedad del muro de 0,30 m que separa ambas propiedades, de acuerdo a la documentación técnica obrante en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, y ya mencionada en este informe, designada como Plano de Verificación n° 3595 C–D–89, confeccionado por el Agrimensor Cárdenas en fecha 5 de abril de 1989 y ratificado por un informe del Ing. Civil Armando Sotillo fechado el día

2/10/2023, el muro que separa ambos inmuebles se encuentra íntegramente alojado en la propiedad de los actores y, de acuerdo al citado documento, el muro ya existía en el año 1989.

En cuanto a cuál de las viviendas era preexistente a la otra, no se puede opinar por cuanto no existe documentación técnica aportada al presente juicio ni registrada en los organismos competentes que acrediten fecha de edificación de uno u otro inmueble. Cabe aclarar que más allá de la antigüedad de una vivienda sobre la otra, la documentación obrante en la Dirección de Catastro de la Provincia es clara: el Plano de Verificación n° 3595 C-D-89, confeccionado por el Agrimensor Cárdenas, expone que el muro de 0,30 m de espesor que separa ambas propiedades se encuentra construido en el terreno de los actores.

Pregunta n° 3: Indique si la medianera objeto del presente litigio (vista desde el lado interno del inmueble de la actora), en toda su extensión, se encuentra revocada. En caso afirmativo, si cuenta con revoque grueso y fino, indicando cuántos metros cuadrados tiene cada uno, cuántos se encuentran dañados y si dicho daño es producto de la obra del demandado o por otras razones. Toda otra información que considere relevante. Indique si en la medianera se observan fisuras; en caso afirmativo, indique las posibles causas, el tiempo que dicha fisura tiene y si la misma proviene indefectiblemente de la obra del demandado o puede provenir por el transcurso del tiempo o ausencia de elementos estructurales de la pared (cimientos, vigas de arrastre, encadenados, columnas, hierros, etc.). Respuesta: Como se expresara anteriormente, no se tuvo acceso a la propiedad del demandado. En cuanto al análisis de los daños, fueron detallados al responder la Pregunta n° 2 de la parte actora.

Pregunta n° 4: Indique si el cielorraso del inmueble de la actora se encuentra dañado. En caso afirmativo, indique cuántos metros cuadrados del mismo se encuentran dañados, indicando claramente si, según la ubicación de los daños, estos guardan relación directa con las demoliciones, refacciones y/o construcciones del demandado. Respuesta: Al responder el cuestionario del actor, se expresan detalladamente los daños que se debieron a la ejecución de la obra de calle 24 de septiembre 2467.

Pregunta n° 5: Indique cuántos metros de "apretada" son los supuestamente dañados por el demandado, características y dimensiones de la misma, informando asimismo si la apretada contaba con babetas. Respuesta: Al responder el cuestionario del actor, se expresan detalladamente los daños que se debieron a la ejecución de la obra de calle 24 de septiembre 2475. La descripción de la conformación de la cubierta está detallada en el cuestionario del actor.

Pregunta n° 6: Indique si a su criterio la construcción del demandado sobrepasó los límites de la medianera o invadió espacio aéreo correspondiente a la actora. Respuesta: De acuerdo a la documentación técnica obrante en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, el muro que separa las propiedades de los Padrones n° 59889 y n° 59888 se encuentra íntegramente construido en el inmueble de los actores.

Pregunta n° 7: Si la construcción del actor provocó daños en el revoque que ameriten picar el mismo y construirlo nuevamente. Respuesta: Al responder el cuestionario del actor, se expresan detalladamente los daños que se debieron a la ejecución de la obra de calle 24 de septiembre 2467.

Pregunta n° 8: Si los daños del revoque del inmueble de la demandada provienen de humedad radicular por falla o ausencia de capa aisladora. Respuesta: Como se manifestara, no se tuvo acceso a la propiedad del demandado, por lo tanto no se puede responder lo solicitado.

Pregunta n° 9: Si en el inmueble de la demandada se encuentra afectada la pintura de sus paredes; en caso afirmativo, indique si el deterioro proviene de la obra del demandado, del paso del

tiempo o de humedad radicular por falla de capa aisladora, indicando cuántos metros cuadrados de pintura se encuentran afectados aproximadamente por cada causa. Deberá confeccionar acta circunstanciada de todo lo actuado y de la información obtenida, y realizar fotografías de los inmuebles tanto en su exterior como en el interior del mismo. Respuesta: Como se manifestara, no se tuvo acceso a la propiedad del demandado, por lo tanto no se puede responder lo solicitado. En cuanto a lo solicitado respecto del acta circunstanciada, este acto es propio de la profesión de los escribanos públicos, no siendo un alcance del título de ingeniero civil.

Pregunta n° 10: Se expida respecto al presupuesto de costos de reparaciones (“Memoria Descriptiva de Daños” elaborada por el Estudio de Arquitectura y Construcción ACAM SRL, de fecha 2/10/2023, acompañada por la actora), indicando si dicho presupuesto es ajustado a la realidad respecto a los daños y costos en él consignados. Respuesta: Al responder la pregunta n° 4 del actor, el que suscribe emite opinión respecto a las discrepancias de criterios entre lo manifestado por el socio gerente de ACAM SRL en la memoria descriptiva y lo constatado y evaluado por este perito.

En relación al presupuesto propiamente dicho, se observa un listado de tareas que, a criterio de este perito, no se corresponden con las evidencias constatadas y denunciadas en este informe. En relación a los precios allí establecidos, no se puede emitir opinión por cuanto carecen de sustento técnico que avale los mismos. La totalidad de los ítems allí declarados fueron cotizados de manera global, sin un detalle de tipo y cantidad de materiales cotizados, cantidad de horas de mano de obra de ayudantes, medios oficiales u oficiales involucrados, etc.; por lo tanto, no se puede inferir si los precios allí establecidos guardan alguna relación con los valores de mercado y/o de los convenios colectivos de trabajo del personal de la construcción.

Pregunta n° 11: Informe si los valores de costos de construcción publicados en la revista “Arquitectura y Construcción” de esta provincia de Tucumán, utilizados por arquitectos, maestros mayores de obra, ingenieros, albañiles, pintores y yeseros como valor de referencia para el presupuesto y cobro de obras y/o refacciones, reflejan los valores reales del mercado en nuestra provincia. Respuesta: La revista “Arquitectura & Construcción” es una publicación de aproximadamente 40 años de existencia, que aborda temas referidos a la industria de la construcción. Si bien está orientada a personas vinculadas al rubro, también cuenta con artículos de interés general. Dentro de los contenidos que conforman su estructura general, incluye un listado de precios unitarios de mano de obra y materiales, evaluados por un profesional de la construcción. En referencia al listado aportado por la citada publicación, se puede inferir que el mismo es limitado, ya que la actividad de la construcción conlleva un sinnúmero de tareas de distintas características que no están consignadas en dicha publicación, por lo que el uso de la información allí volcada debería ser verificado para una correcta valoración. Asimismo, de la lectura del citado listado se puede constatar que los valores consignados para los materiales incluyen el impuesto al valor agregado (IVA), observándose a su vez que los precios de mano de obra no contemplan las cargas sociales correspondientes (hecho confirmado en forma verbal por el autor del artículo), es decir, corresponden a valores de mano de obra “en negro”. Está claro que la vigencia de la publicación a lo largo del tiempo da cuenta de su aceptación, generando que los precios allí establecidos sean de consulta para profesionales y agentes de la construcción, debiendo tenerse presentes las observaciones efectuadas precedentemente para evitar valoraciones erróneas. Junto a su informe adjuntó croquis, planos y fotografías.

De dicho informe el Dr. Tejerizo realizó un pedido de ampliación y formuló una impugnación parcial. En relación a la ampliación manifestó que teniendo en cuenta la respuesta al punto de pericia n° 9 requerido por la parte actora, que el perito amplíe el presupuesto de los costos de reparación sobre la totalidad de los daños constatados en la propiedad de la actora con independencia de su opinión

de si son o no ocasionados por la accionada, lo que será dirimido por el juez al dictar sentencia.

Luego, al impugnar el informe pericial solicitó que el dictamen no sea tenido en cuenta en mérito a los fundamentos expuestos por el perito de parte (actora), Ing. Daniel Fé, en su informe de fecha 19/11/2024 que adjuntó como anexo y parte de su presentación.

En dicho informe el Ing. Fe expresó: Objetivo del informe: evaluación de respuestas del ing. Luis Rafael Antolini, según prueba pericial al cuestionario del actor. A modo de atender las apreciaciones realizadas por el perito se debe señalar lo siguiente: Pregunta n° 1: Hay coincidencias en la descripción de los daños en la vivienda del actor. Pregunta n° 2: En referencia a esta consulta se indica lo siguiente: 2.1) hay coincidencias sobre lo que el perito determina donde: la vivienda del actor disponía, antes de la construcción del demandado, un recubrimiento impermeabilizante del tipo de membrana con alma de aluminio en la cubierta de losa de hormigón armado. 2.2) el perito expresa que en la ubicación del baño presenta "dos volúmenes emergentes (ventilación e iluminación) donde dicha construcción no fueron resueltos adecuadamente para evitar infiltraciones" tal aseveración no dispone de una explicación técnica que demuestre su opinión, sobre todo porque en cercanías (medianera común) de ese sector hubo trabajos con presencia de personas (sobre la cubierta del actor) para desarrollar actividades sobre muro medianero común durante la construcción de la obra. Trabajos que no dispusieron de medidas preventivas para evitar inducir daños al inmueble del actor además, corresponde señalar que no se pudo comprobar que el demandado instalara pantallas en altura (sobre losa del actor) para evitar la caída de materiales que pudieran ocasionar daños en su cubierta como así también evitar perjuicios en los volúmenes emergentes del baño. 2.3) en este punto el perito señala que: "la apretada del lado este de la cubierta de chapa galvanizada (ambiente designado como cochera 1) presenta restos de materiales y rotura y desprendimientos de la membrana asfáltica". Se deduce que dichas observaciones se corresponden con la absoluta falta de implementación de medidas preventivas del demandado como la ausencia de pantallas para evitar caída de materiales. Estas circunstancias desaprueban lo expresado por el perito cuando indica que: los volúmenes emergentes en losa (baño) fueron contruidos inadecuadamente. 2.4) En sus comentarios el perito afirma la presencia de restos de escombros y materiales sobre canaleta y cubierta de chapa galvanizada respaldando conceptos señalados en los puntos anteriores. 2.5) En este apartado el perito incurre en una contradicción, así en el punto anterior reconoce la presencia de restos de escombros y materiales sobre la canaleta, sin embargo, indica que la misma posee deficiencias constructivas (??) en su empalme con losa de hormigón; lo que se infiere es que por tareas realizadas en la obra del demandado (medianera común) no hubo la implementación de medidas preventivas: pantallas protectoras y acciones concretas frente a los trabajos que se realizaban, estas malas prácticas constructivas generaron daños sobre la unión entre losa y canaleta galvanizada, dando origen a un defectuoso funcionamiento. 2.6) en este punto el perito indica que en la zona posterior de la cubierta de losa de hormigón la membrana asfáltica "no presenta una adecuada colocación" el profesional no explica a que refiere su juicio, el material de referencia es "soldado" o se "calienta" el área asfáltica para adherir a la superficie a impermeabilizar, tarea sencilla que no requiere de mucha destreza del instalador; es indudable que de haberse producido una "defectuosa colocación" los perjuicios de infiltraciones hubiesen sido considerados en todos los ambientes y, probablemente, anteriores al inicio de la construcción del demandado. 2.7) en las respuestas expresadas por el perito, en sus comentarios resultan una evidente contradicción a lo señalado precedentemente. Así en: a) y b) indica que los daños ocasionados en el inmueble del actor (por infiltraciones) son preexistentes (anteriores a la construcción del demandado) y, en c) no resulta clara su opinión señala preexistencia de infiltraciones y, según su "juicio", indica de manera contundente e inadmisibles que la presencia de escombros y resto de materiales en la cubierta y canal pudieran generar taponamiento de las descargas pluviales. Es imposible indicar que, cualquier objeto inadecuado

(imposible de determinar: cantidad, tipo, tamaño) durante el proceso de la construcción, en proximidad a la cubierta del actor, no pueda generar en las descargas pluviales constituidas por conductos verticales y horizontales perjuicios en la propiedad del actor por colmatación y/o desbordes de aguas de lluvias produciendo serias condiciones de filtraciones y humedades en el interior de la vivienda. El perito describe en que: 1) en el citado muro presenta un revestimiento de "placas de roca de yeso" con evidencia de tener una instalación anterior a la construcción del demandado. Estas afirmaciones se comparten en virtud de lo verificado al momento de la inspección ocular. 2) infiere que dicho revestimiento se realizó con el objeto de tapar deficiencias ante la presencia de humedad u otra patología que afectaba y afecta a dicho muro" no considera si dichas tareas fueron por razones estéticas, acorde a la aparición de nuevos productos aplicados "en seco" (sin tareas de albañilería tradicional) insiste en señalar que la evidencia de humedad (por observaciones parciales que realizara en pared de la vivienda del actor) no tiene relación alguna con tareas de la construcción efectuadas en la propiedad de 24 de Septiembre 2475 (demandado). No explica si durante la ejecución de tareas en obra es factible que se produzcan filtraciones por preparación de materiales, excavaciones, cañerías precarias de agua para obra, filtraciones de lluvias, calados de muro medianero para ejecutar estructuras de hormigón armado, etc sobre fisuras en la vivienda del actor el perito señala que la constatada entre la unión de muros este y sur de la cochera 1, se deben a calado del muro medianero para el alojamiento del elemento estructural (obra demandado) no infiere que dichas anomalías se pueden inducir, al inmueble del actor, en la totalidad del muro entre las propiedades debido a que, en dicho sector, durante la construcción de la obra se ejecutaron trabajos de albañilerías (mamposterías, revoques) y estructuras de hormigón armado: bases, columnas, vigas y losa.

Pregunta n° 3: hay serias discrepancias a los conceptos vertidos por el profesional designado debido a que: los daños ocasionados en el inmueble del actor, advierten labores claras y concretas inducidas por defectuosa praxis desde la construcción del demandado. Pregunta n° 7: el perito señala no disponer de un plano de mensura por lo tanto no se disponen: relevamientos de lados, superficies construidas y ángulos, etc. frente a esta consideración es factible que el demandado, por tareas realizadas en la ejecución de la estructura de hormigón armado: bases y columnas, podría haber vulnerado los límites de los lotes avanzando sobre el inmueble del actor. Pregunta n° 8: sobre la respuesta del perito se debe aclarar que al momento de la inspección ocular a la obra (demandado) no se encuentra concluida por tanto no resulta posible, a la fecha, determinar fehacientemente riesgos potenciales de daños producidos y/u otros perjuicios durante las siguientes etapas a desarrollar hasta terminar la obra, se debe destacar que el perito señala una fisura (entre muros este y sur en la cochera 1) sin embargo debería expresar que, por presencia de cielorrasos en los ambientes, no puede ser concluyente con referencia a estos daños. Pregunta n° 9: sobre lo expresado por el perito se deberá solicitar que su valoración disponga un presupuesto acorde a las diferencias expresadas (impugnaciones) en su consideración de daños. Pregunta n° 10: sobre su juicio el perito exhibe contradicciones con sus comentarios anteriores y acepta las observaciones realizadas en el presente informe punto 2.7). Pregunta n° 11: sobre el requerimiento de los planos de la obra en construcción de 24 de setiembre 2475, se encuentran debidamente aprobados por el municipio local, el perito no responde a lo solicitado, expresa solamente que posee documentación técnica ingresada bajo el expediente n° 7503, evita señalar si se encuentra aprobada.

Respecto del cuestionario del demandado el Ing. Fe afirmó que no se puede practicar, ya que de acuerdo a lo expresado por el perito designado, al momento de la visita, la persona presente en el sitio de la obra explicó que no tenía autorización para permitir el ingreso de nadie, por lo que no pudo ingresar al inmueble del demandado para efectuar la medida de inspección ocular.

De acuerdo a la valoración antes expuesta, el perito de parte concluyó que: 1. 2. Se verificaron daños en el inmueble del actor por humedad en: cielorrasos, muro medianero, revestimiento decorativo. Estos perjuicios se observan parcialmente y principalmente en toda la longitud de la medianera común con el inmueble del demandado (cochera 1, living-comedor, baño, dormitorio). Las filtraciones generaron deterioros en revoques, pinturas e instalaciones eléctricas. 3. La cubierta compuesta con losa de hormigón armado presenta daños en su impermeabilización (membrana aluminizada) observándose roturas y desprendimientos de la misma y perjuicios en el funcionamiento de los volúmenes emergentes (baño). 4. La cubierta compuesta con canal y chapas galvanizadas muestran deterioros debido a caídas de materiales y escombros desde la obra del demandado. 5. Se presume que la cantidad de los elementos desprendidos y caídos a las cubiertas generaron obturaciones en conductos pluviales verticales y horizontales. 6. Se observaron estructuras de hormigón armado y mamposterías colindantes inmediatas (muro medianero) entre los dos inmuebles: actor-demandado, estas construcciones confirman infiltraciones por aguas de lluvias y/o propias del llenado de dichos elementos estructurales; los restos de materiales sobre las cubiertas son propias de las tareas de albañilería (mamposterías en altura) por encima del nivel de losa de las cubiertas del actor. 7. 8. 9. Se puede inferir que las condiciones comprobadas en las cubiertas del actor exhiben de manera indiscutible que, durante las tareas de construcción del actor, hubo ausencia de la implementación de medidas preventivas a saber: pantallas protectoras, limpieza eventual por caída de material durante la ejecución de los trabajos y de los controles técnicos/laborales del encargado de la obra. Se debe señalar la falta de documentación técnica aprobada por el municipio local como así también de inspecciones realizadas por personal técnico de dicho organismo del estado. La inexistencia de plano de mensura impide conocer fehacientemente si el demandado no invadió los límites (eje medianero común) del terreno del actor. 10. El presupuesto ofrecido por costos de materiales y mano de obra, debe disponer cantidades ajustadas a las condiciones de los daños verificados, entendiendo que los mismos ocupan toda la superficie y sus ambientes que se encuentran sobre la medianera común entre ambas propiedades. 11. Se destaca que, al momento de la visita, fecha determinada previamente, no se pudo ingresar al inmueble de la obra del demandado para poder verificar las condiciones del sitio y especialmente comprobar las condiciones físicas del muro medianero común, su estado actual y si existen condiciones que puedan generar agravamientos de los perjuicios desde esa propiedad (obra en construcción) hacia la del actor.

Sobre este último informe - del Ingeniero Fe - la parte demandada nada dijo.

Al contestar la impugnación, el Ing. Antolini se refirió puntualmente a los puntos detallados por el Ing. Fe, y afirmó: 2.2: La aseveración se sustenta en el hecho de que, como se expusiera en el informe pericial, los volúmenes emergentes no fueron resueltos de acuerdo al arte del buen construir. Para resolver estas situaciones se debió efectuar las tareas necesarias para evitar que el mampuesto emergente produzca el estancamiento de las aguas y la consiguiente infiltración hacia el interior de la vivienda, construyendo un elemento que desvíe las aguas hacia el canal de desagüe. Ante lo expuesto, queda claramente demostrado que las infiltraciones observadas en el baño nada tienen que ver con la caída de escombros o materiales provenientes de la obra de 24 de Septiembre 2467. En el informe pericial claramente se expone el estado que presenta la cubierta de los actores, denunciando los restos de materiales y escombros encontrados allí, provenientes de la obra en construcción de calle 24 de septiembre 2467, realizando además una descripción de los daños producidos por este hecho.

La presencia de los restos de obra en la cubierta de los actores no implica que haya sido la causa de las evidencias de humedad presentes en el cielorraso del baño, las cuales fueron generadas por la falta de una correcta solución en el encuentro de los mampuestos de los volúmenes de ventilación

y/o iluminación con la losa de la cubierta. 2.6: El arte de construir bien es un proceso que consiste en respetar las normas de construcción y actuar con probidad y calidad. Para ello, los profesionales de la construcción deben cumplir con las normas de construcción nacionales, zonales e internacionales, respetar las indicaciones de instalación y construcción de los fabricantes, prevenir accidentes laborales, actuar con ética y compromiso, etc. La construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras, y abarca todo lo relacionado con su entrega, mantenimiento, reparaciones, ampliación, extensión, mejora y demolición. La tarea de impermeabilización de una cubierta no solo se trata de “calentar” una superficie para luego “adherir” el producto. Como primera medida, una consideración básica para el diseño de la impermeabilización es conocer cómo están constituidas las membranas y las características específicas que poseen; luego de efectuado este análisis, se podrá determinar con propiedad cuál es el tipo de membrana adecuada.

Adjuntó un croquis descriptivo sobre clasificación y utilización de membranas asfálticas. Explicó que una de las características fundamentales a definir es la condición de adherencia hacia la base sobre la cual se instalará la impermeabilización y, a continuación, desarrolló una extensa exposición de las distintas formas de llevar a cabo la impermeabilización, según sean las condiciones del lugar a realizarse. Concluyó el perito que: “En esta breve reseña del procedimiento adecuado para la ejecución de una impermeabilización, V.S. podrá advertir que no es una tarea menor; requiere del conocimiento y asesoría profesional para lograr los resultados buscados. Adjuntó fotografías ilustrativas. Adjuntó una fotografía y explicó: “En la fotografía anterior, claramente se aprecia que la aplicación de la membrana asfáltica a la cubierta de losa no fue realizada de acuerdo al arte del buen construir, siguiendo los lineamientos del fabricante.

2.7: Las evidencias detectadas en la propiedad inspeccionada son claras y contundentes; la propiedad presentaba evidencias de infiltraciones de su cubierta que fueron mitigadas con la colocación de una membrana asfáltica (con las deficiencias ya detalladas). La presencia de escombros y restos de materiales afectó el canal y/o conductos de desagüe ubicados en el ambiente designado como “Cochera 1”, generando los daños ya detallados en el informe pericial. Efectivamente, la afirmación se realiza en virtud de lo constatado al efectuar la inspección ocular, siendo una clara muestra de lo afirmado la pintura de los ambientes (página 11), con una vetustez de más de 5 años.

Expresó que las observaciones vertidas por el Ing. Fe las realiza sin tener en cuenta que el informe pericial se efectuó desde el análisis de la documentación obrante en autos y la inspección llevada a cabo. La demanda iniciada por los actores asume como hecho cierto el deterioro del muro medianero por causas de humedad (si no, no se explica el motivo por el que en el presupuesto adjunto a la demanda se cotice la aplicación de un producto impermeabilizante en ladrillos como lo es el Sika 107). Si a ello le agregamos el hecho de que el citado muro se encuentra actualmente revestido por placas de roca de yeso (tipo Durlock o similar) y film plástico de 200 micrones, está más que claro que el revestimiento se realizó con los fines ya citados en el informe pericial y no por razones meramente estéticas.

El muro medianero en cuestión se trata de un muro de mampuestos de ladrillos comunes de 30 cm de espesor. El hecho de que en el mismo se hayan producido tareas de calado de muros para alojamiento de columnas y/o vigas de hormigón armado y/o encadenados de hormigón armado, mojado de ladrillos para aplicación de revoques, construcción de bases de hormigón armado, etc., tareas más que comunes en las obras de construcción, todas ellas de carácter temporal, de ninguna manera pueden generar los daños que denuncia el presupuesto de la demanda, sumado al hecho de lo constatado por el que suscribe al realizar la inspección ocular.

Que la memoria descriptiva de los trabajos necesarios para restituir la propiedad de los actores al estado antes de la construcción de la obra de calle 24 de Septiembre n° 2467 expresa textualmente: “a causa de la obra colindante que se está llevando a cabo”. Expone: Mampostería (Foto). Es decir que el presupuesto adjunto a la demanda se refiere a las grietas observadas en el contrafrente de la propiedad y el situado en el ambiente designado como “Cochera n° 1”, por cuanto son las únicas a la vista constatadas. Asimismo, atendiendo que el cuestionario de los actores, en su Pregunta n° 9, expresó que de acuerdo a lo requerido, la valoración que debía realizarse era referida a los daños que pura y exclusivamente fueran originados por la obra en construcción llevada a cabo en el domicilio del demandado, daños ya detallados por el que suscribe en el informe pericial oportunamente presentado. Pregunta n° 3: Se reitera lo expuesto claramente en el informe pericial presentado oportunamente; la aseveración planteada lo hace sin el aporte técnico o científico que avalen los dichos, todo lo contrario en cuanto a lo expuesto y demostrado por este perito. Pregunta n° 7: Al responder los cuestionarios tanto de los actores y el demandado, se es claro al manifestar que el muro de 30 cm de espesor se encuentra íntegramente construido dentro de los límites de la propiedad de los actores. Pregunta n° 8: En todo momento, al referirme a la obra de calle 24 de Septiembre n° 2467, lo hice como obra en construcción. La tarea de este perito fue objetiva, fundada en lo constatado y los elementos y documentos obrantes en autos. La constatación llevada a cabo fue documentada fotográficamente y manifestada en el informe pericial presentado oportunamente. Los daños que se pudieran producir a futuro o no serán de ulterior evaluación, por la clara imposibilidad de llevarlos a cabo; no existen parámetros que puedan aplicarse para tales circunstancias con valores certeros.

A continuación el Ing. Antolini se expidió sobre el pedido de ampliación del informe solicitado por el Dr. Tejerizo quien puntualmente solicitó que el perito amplíe el presupuesto de los costos de reparación sobre la totalidad de los daños constatados en la propiedad de la parte actora con independencia de si son o no ocasionados por la parte accionada (punto pericial n° 9).

Dicha ampliación fue objetada por la contraria lo que motivó la sentencia revocatoria de fecha 4/2/2025 (CPA n° 5) por la que resolvió desestimar el pedido de ampliación por improcedente.

Sin perjuicio de ello, se advierte que en su presentación, el Ing. Antolini, al referirse al pedido de ampliación expresó: “En referencia a lo solicitado, debo aclarar que al responder el cuestionario de los actores, el cual expresa textualmente: “ i) de su informe (), este perito se limitó a contestar lo requerido, que no era otra cosa que presupuestar los trabajos necesarios para reparar los daños ocasionados por la obra en construcción que se lleva a cabo en 24 de septiembre 2467, constatados al momento de la inspección ocular. En cuanto a la aseveración del impugnante en referencia a la opinión de la evaluación del causante de los daños, deberá atribuirse a su propia autoría y no a una elección propia, por cuanto este perito se limitó a responder el cuestionario presentado por los actores”. A continuación vuelve a exponer el cuadro de trabajos de reparación y costos requeridos por la parte actora, presentado en el primer informe. Luego concluyó: “La totalidad de las aseveraciones efectuadas por el que suscribe fueron planteadas objetivamente, apoyadas en las evidencias físicas y con la correspondiente explicación en cada caso. Reitero, la totalidad del informe pericial fue realizado desde el análisis de la documental aportada a la causa por ambas partes y sustentando las respuestas en evidencias allí constatadas o aportadas por publicaciones perfectamente identificadas para ser consultadas.

La pericia no fue impugnada por el demandado.

En el cuaderno de prueba n° 3 del demandado se practicó una medida de inspección ocular en el inmueble del demandado (sito en calle 24 de septiembre 2467) llevada a cabo por el Sr. Oficial de Justicia el día 19/9/2024 en cuya acta se hizo constar que: a) La ubicación exacta del inmueble es

en calle 24 de septiembre 2475; que hacia el oeste linda con la vivienda de los accionantes; que habiendo observado la pared en litigio desde arriba se constata lo siguiente: que dicha pared tiene 30 cm de ancho. Que se trata de una pared antigua de ladrillo macizo, que es la que se toma de referencia para determinar que la construcción del Sr. Muro efectuada hacia calle 24 de Septiembre asienta sobre los 15 cm de su medianera, y que la pared nueva es de ladrillo hueco que va desde la pared de referencia hasta el fondo, sigue la línea de la medianera del Sr. Muro. Aclarando que es de ladrillo hueco de 15 cm. Que la viga donde asienta la construcción del Sr. Muro apoya sobre los 15 cm de su propiedad, y que sobresalen aproximadamente 10 cm hacia adentro de la propiedad del demandado, siendo fácilmente visible. Seguidamente se constituye en el inmueble de la familia Samul, siendo atendido por el Sr. Samul Abraham, quien permite el ingreso al domicilio, donde se puede observar que el living y el dormitorio están revestidos de placas de yeso (durlock) y el resto revocado con fino, y el baño con azulejos. Se aclara que desde el patio que se encuentra al fondo hasta el final del mismo no tiene revoque.

A su constatación se adjuntaron fotografías que corresponderían a la vivienda de la parte actora, donde se observan manchas de humedad en paredes y cielorraso, rotura de cielorraso, desprendimiento de revoque, grietas en la pared, estado del muro medianero, parte de las construcciones llevadas a cabo por el demandado en el terreno colindante, vista del muro desde arriba donde pueden verse como las construcciones se apoyan en parte del muro y la presencia de materiales de la construcción en el lugar.

Finalmente, las partes produjeron prueba testimonial y declaración de parte, llevadas a cabo el día 17 de octubre de 2024 en el marco de la segunda audiencia.

Como testigo de la parte actora declaró el Sr. Samir Adrián Merhej, quien manifestó -en lo pertinente- ser socio gerente de la empresa de nombre comercial ACAM SRL que se dedica a la construcción. Afirmó que fue convocado por la actora para hacer un presupuesto de los daños que tiene la propiedad. A continuación reconoció como auténtica la documentación que se le exhibió consistente en el presupuesto que realizó en el domicilio de la Sra. Romano. Al ser consultado por los daños constatados en la propiedad de la actora, respondió que en la obra lindante se hizo una caladura para empotrar las columnas, y al ejecutar los golpes, abrir las medianeras, se producen rajaduras, roturas de las membranas y la apretada, y que a raíz de eso se generan filtraciones, y que está claro que son por el mismo hecho. Relató que los daños observados son en las apretadas, del lado derecho de la propiedad mirándola de frente. Afirmó que hay que hacer reparaciones en las apretadas, que hay muchas grietas, reforzar rajaduras ubicadas en varios ambientes, sobre todo hacia el fondo. Dijo que también hay desprendimiento de revoque por los golpes y que hay humedad por la apertura que se hizo para poder pasar las columnas para hacer la estructura de la obra. Opinó que los daños eran evitables si se “sale pegado” a la medianera para evitar este tipo de roturas.

Formuladas repreguntas al testigo, respondió que los precios se basan en los montos que marca la revista de arquitectura y construcción; que las paredes del interior de la casa tenían revoque fino, pero no las del fondo; que cuando fue a hacer el presupuesto pudo advertir la existencia de humedad que se extendía hacia el lado derecho de la pared medianera hacia el cielorraso ya que la humedad se veía en todo el cielorraso, y que la vio desde el techo, por lo que no es necesario verlo desde abajo, sino que es algo que se ve desde arriba. Respecto de las babetas, dijo que fue a verlo hace un año y que tendría que ver las fotos para acordarse, pero que más allá de eso, cree que sí había. Que en caso de que no fuera así, las babetas son necesarias para que quede un trabajo bien hecho.

Este testigo -Samir Merhej- fue tachado por la parte demandada en sus dichos, en razón de que los precios se fijan en base a la revista de arquitectura, pero al acompañarla su parte en el mes que

se efectuó el presupuesto no conciben con lo presupuestado por el testigo. Impugnó los detalles presupuestados y manifestó que el testigo es contradictorio por cuanto manifiesta que las paredes tenían grietas y filtraciones, pero que de la inspección ocular surge que las paredes se encuentran tapadas con durlock como para ver si están agrietadas, o tienen revoque y que por su aspecto se ve de antigua data, desde antes de que empiece la obra. Que desde el techo tampoco puede ver las filtraciones de las paredes. Que no dijo que vio lamiplast, que sí consta en otros testimonios; que dijo que había fino en el fondo pero que de las constancias de autos surge que es una pared vieja y que la humedad es por la exposición a la lluvia.

La Sra. Juez *a quo* rechazó la tacha. Expresó que el testigo es un profesional de la construcción convocado por la actora para realizar un presupuesto, extremo que explica su conocimiento directo con los daños y de su origen probable. Que las observaciones realizadas sobre el valor del presupuesto o la correspondencia con revistas especializadas no afectan su credibilidad como testigo presencial, sino que son cuestiones de apreciación técnica o económica que se dilucidan por otro medio probatorio, como por ejemplo, mediante pericia.

Declaró también el testigo Sr. Raúl Marcelino Ahumada, propuesto por la parte demandada, quien afirmó ser vecino del Sr. Romano y que trabaja para el Sr. Muro como plomero. Expresó que vive desde que nació en calle 24 de Septiembre, a dos casas del Sr. Muro y Sr. Romano (n° 2441). Sostuvo que antes del Sr. Muro vivía una familia de apellido Godoy, y su casa se construyó antes que la casa de la Sra. Romano. Afirmó que trabaja para Muro y que respecto de la Sra. Romano hace como un año y medio o dos años, arregló “el tanque de arriba porque rebalsaba”. Que adentro de la casa de Romano, no conoce. En relación a la propiedad de Muro indicó que hizo trabajos dentro de su propiedad, y que los caños de agua pasan por la propiedad de Muro, por el lado este.

Formuladas nuevas preguntas por el Dr. Tejerizo, el testigo respondió que en el lado del Sr. Romano era un terreno baldío y que después no supo nada más porque no trabajó nunca en la construcción de la casa. Que solo conoce esa casa por el techo. Y que en la propiedad de Muro, tiene la construcción ahora. Que recuerda cuando subió, el techo tenía lamiplast en la parte de arriba y un poco para abajo, como que tenía filtraciones y le puso lamiplast a toda la tapia, por el lado de arriba. Que no sabe nada de adentro de la casa. Que, se supone que si se puso lamiplast es porque había humedad.

El Dr. Tejerizo tachó al testigo Raúl Ahumada por complacencia. Señaló que el testigo se contradice en sus especificaciones técnicas (trabajos de plomería) respecto del origen de las humedades. Corrido el traslado, la parte demandada se opuso a la tacha formulada.

Al resolver la tacha, la Sra. Juez *a quo* manifestó que aun cuando el testigo reconoció tener vínculo laboral con el demandado (realizar trabajos de plomería), su declaración se limitó a aspectos objetivos, sin efectuar afirmaciones concluyentes sobre el origen o existencia de filtraciones en el inmueble del actor, extremo que no pudo constatar porque nunca ingresó. Consideró que su declaración no revela animosidad, complacencia ni contradicciones sustanciales, por lo que le otorgó valor relativo y limitado a lo efectivamente percibido, sin que ello implique invalidar su testimonio.

Al absolver posiciones, el Sr. Muro - en lo pertinente - reconoció que demolió en el año 2023 una construcción existente en el domicilio sito en calle 2475 de la ciudad de Concepción; que en el 2023 realizó obras de construcción en ese inmueble; que sí presentó planos de obra a ejecutarse en dicho inmueble ante la Municipalidad de Concepción. Asimismo expresó que no es verdad que para la ejecución de la referida obra, ésta debe apoyarse en la totalidad de la medianera que comparte con el inmueble de calle 24 de septiembre n° 2479; y que tampoco es verdad que a causa de la

ejecución de las obras se produjeran daños en el inmueble de la actora.

Cabe señalar que, conforme surge de las constancias de autos y de la prueba producida, se encuentra debidamente acreditado que los actores son titulares del inmueble sito en calle 24 de Septiembre n° 2479 de esta ciudad de Concepción, lindero al inmueble de propiedad del demandado, Sr. Sergio Raúl Muro, ubicado en calle 24 de Septiembre n° 2475.

Mediante la prueba pericial en ingeniería, así como la de inspección ocular y de las propias fotografías adjuntadas en autos es posible formar convicción respecto de la existencia de un muro medianero de 30 cms. construido en su totalidad sobre el inmueble de los accionantes. Asimismo se desprende que el inmueble ubicado en 24 de septiembre n° 2475 (que el perito Antolini designa como 2467 o 2475) de propiedad del demandado ha utilizado el muro mencionado. En efecto, el demandado se sirvió del muro divisorio preexistente a los efectos de adosar nuevas construcciones, incluso en elevación, lo que se advierte claramente no solo de la documentación adjuntada por las partes, sino de las imágenes obtenidas en el Google Maps tomadas en diferentes fechas (febrero de 2014, junio 2023, marzo de 2025).

El informe pericial, al que se adjuntan fotografías de la propiedad de la parte actora, evidencia que algunos de los daños constatados obedecen a que las obras ejecutadas por el Sr. Sergio Raúl Muro no observaron las reglas del arte de la construcción. En particular, dichas reglas imponían mantener la adecuada impermeabilización del muro durante la ejecución de los trabajos, conservar la obra en condiciones de limpieza, evitar la caída de materiales sobre el techo del inmueble colindante y adoptar las medidas necesarias (incluso de seguridad) para impedir que la vivienda de los actores sufriera daños colaterales derivados de las intervenciones realizadas sobre una pared que, además de pertenecer a la actora, se encuentra íntegramente emplazada dentro de su propiedad y sirve de apoyo a la vivienda familiar. En tal sentido cabe señalar que en su responde el propio demandado alegó que la fisura es de vieja data y preexistente al inicio de su obra; que no realizó ningún trabajo que pudiera haber provocado la fractura y que la pared fisurada no está asentada sobre vigas de arrastre ni trabada con columnas o vigas de encadenado superior. Tales circunstancias, lejos de desligar su responsabilidad, le obligaba a tomar las medidas precautorias a fin de evitar mayores daños. Más aún, correspondía reparar todo deterioro ocasionado por la construcción que no hubiera sido debidamente previsto ni evitado oportunamente.

Lo expresado en el informe pericial significa una utilización directa e inmediata de la pared, una utilización específica mediante apoyo de construcciones, instalación de cañerías, empotramiento de tirantes, apretadas, etc.; es decir, no se limitó a la mera realización de revoque o intervenciones mínimas en la pared. Ello confirma - compartiendo los fundamentos de la Sra. Juez a quo - la procedencia de la demanda, restando determinar la extensión de la obligación.

Respecto de la determinación del porcentaje de responsabilidad, que la magistrada distribuyó en un 80% a la demandada y un 20% a la parte actora, cabe realizar la siguiente consideración. Lo que aquí se analiza es el grado de responsabilidad que le cabe al Sr. Muro por los daños efectivamente ocasionados a los actores cuyo alcance y montos se determinan mediante las pruebas aportadas y constituye el límite de la condena (la que excluirá por lo tanto todos aquellos que fueran ajenos a la actividad del Sr. Muro) sin que sea necesario - por ausencia de un interés práctico ni jurídico - asignar responsabilidad a los accionantes por los deterioros observados en otros ambientes y que no guardan relación con las obras del demandado sino a la falta de tareas de mantenimiento por parte de los Sres. Samul, lo que resulta ajeno a este proceso. Ello por cuanto en su informe el perito identificó daños que son estrictamente preexistentes (como las humedades de cimientos hasta 70 cm entre otros), los que no integran la planilla de liquidación.

Sin embargo, el perito Antolini determinó que el desborde del agua se produjo por dos factores que concurrieron en un mismo evento: los escombros del demandado y la deficiencia constructiva o de mantenimiento de la canaleta y membrana de la vivienda de la actora). En este caso puntual, el daño (la rotura del cielorraso) es uno solo e indivisible, en donde no se puede determinar qué parte del agua entró por los escombros y qué parte por la membrana de vieja data. Es entonces donde el art. 1729 del CCyCN (hecho del damnificado) justifica el uso de porcentajes. La ley establece que la responsabilidad se debe "graduar" conforme a la incidencia causal de cada uno

En el caso concreto los daños identificados por el experto como estrictamente preexistentes (v.gr. humedades ascendentes por falla de capa aisladora) deben ser excluidos in totum de la condena por falta de nexo causal, sin necesidad de asignar responsabilidad a la actora sobre patologías que le son propias y ajenas a la obra.

Respecto a aquellos daños donde existió una concurrencia de causas (taponamiento de canaleta), la responsabilidad del demandado debe limitarse a su incidencia causal eficiente. Siendo la obra nueva el factor de riesgo detonante que convirtió una vulnerabilidad pasiva en un daño concreto, el demandado debe responder por la reparación de dicho sector, pero deduciendo el porcentaje que represente el "hecho de la cosa" de la víctima en la magnitud del perjuicio final (1729 CCyCN, 476, 850) que la magistrada consideró en los porcentajes antes mencionados.

El demandado cuestionó en su memorial la proporción de responsabilidad asignada, sosteniendo que la misma carece de sustento técnico y se aparta de las conclusiones del perito Ing. Antolini y propone que la responsabilidad sea redistribuida en un 40% para el demandado y 60% para el actor. Alega que el experto distinguió dos planos causales: uno material (escombros del demandado) y uno estructural (falta de mantenimiento y vicios constructivos de la actora), siendo el primero un mero "factor detonante" de una vulnerabilidad preexistente.

En primer lugar se advierte que el recurrente incurre en el mismo vicio que denuncia respecto de la sentencia impugnada, esto es, procura la modificación de los porcentajes sin una base que justifique su pretensión, sin indicar cual es el criterio utilizado para concluir que su responsabilidad no es mayor que un 40%, advirtiéndose que su pretensión carece también de sustento probatorio.

Luego, a los fines de evaluar la responsabilidad conforme a lo previsto por los arts. 1757, segundo párrafo, y 1758 del CCyCN, corresponde señalar que el perito ingeniero Antolini concluyó que los daños verificados en la vivienda de la parte actora fueron consecuencia de filtraciones de humedad de origen pluvial producidas durante la ejecución de las obras llevadas a cabo en el predio lindero. Explicó que dichas filtraciones se originaron a raíz de la intervención y utilización del muro divisorio preexistente, verificando asimismo que, una vez finalizada la obra, las filtraciones cesaron.

Cabe destacar que el demandado no impugnó el informe pericial en el que la Sra. Juez de primera instancia sustentó sus conclusiones, razón por la cual corresponde otorgarle pleno valor probatorio. Por su parte, la Sentenciante, rechazó la impugnación efectuada por la parte actora, con la salvedad del punto 9 de su informe referido a la deficiencia de la unión losa - canaleta y obstrucción de escombros, en los siguientes términos: "el experto señala que los escombros y restos de material provenientes de la obra nueva fueron la causa de obstrucción del canal de desagüe, para luego atribuir los daños a la deficiencia constructiva, extremo tal que no puede admitirse por resultar incompatible, porque no diferencia correctamente cómo se debería de atribuir en definitiva las causales del daño, es decir, que tiene una discrepancia propia y contradictoria para dictaminar sobre el origen, pese a que la atribución de responsabilidad recae en definitiva en esta Sentenciante" e hizo lugar parcialmente a la impugnación únicamente en este punto.

Sobre esta valoración del informe pericial no hay agravios de las partes.

En consecuencia, y resultando evidente de las fotografías agregadas a la causa, la presencia de escombros y restos de material provenientes de la obra nueva, cabe tener por acreditados tanto el vicio o riesgo de la cosa como la relación de causalidad entre aquél y los daños ocasionados al inmueble de la actora, en la extensión referenciada por el Ing. Antolini en su dictamen.

Por otra parte, la demandada - además de no impugnar las constataciones efectuadas por el perito - no desconoce los hechos alegados y únicamente invoca, como supuesto eximente parcial de responsabilidad (limitado al 40%), la existencia de defectos constructivos preexistentes y la falta de mantenimiento del inmueble por parte de los accionantes. Sin embargo, tales alegaciones no resultan suficientes para eximirlo de la responsabilidad que la ley le atribuye, toda vez que el régimen legal aplicable imponía la carga de acreditar las causales de eximente idóneas para neutralizar total o parcialmente el nexo causal, extremo que no ha sido debidamente demostrado en autos.

Asimismo, al analizar la pericia de ingeniería, se observa que el experto fue categórico al señalar que los daños en la "Cochera 1" tuvieron un origen dual: por un lado, una fisura estructural provocada por el calado del muro medianero para alojar columnas de hormigón armado (hecho exclusivo del demandado); y por otro, infiltraciones causadas por el taponamiento de canaletas con restos de materiales de obra. No obstante, el perito también destacó que la vivienda de la actora presentaba una membrana asfáltica con deficiencias de colocación y volúmenes emergentes en el baño no resueltos adecuadamente según el "arte del buen construir". Bajo el prisma de la causalidad adecuada (art. 1726 CCyCN), la responsabilidad objetiva por el riesgo de la obra (art. 1757 CCyCN) debe armonizarse con el hecho de la víctima, pero como eximente parcial.

Ello porque si bien destacó las deficiencias previas en la colocación de las membranas de impermeabilización arriba mencionadas, la causa eficiente y próxima de la rotura del cielorraso fue la sobrecarga de agua derivada de la obstrucción por escombros. La conducta del demandado no fue un mero evento accidental, sino una infracción al deber de prevención (art. 1710 CCyCN) al no instalar pantallas protectoras. En consecuencia, la distribución del 80% de responsabilidad al demandado y 20% a la actora luce ajustada a derecho, ya que el riesgo desatado por la obra nueva fue el factor preponderante que convirtió una deficiencia latente en un daño efectivo.

Conforme a lo expuesto, se rechaza este agravio.

4.7 Cuantificación del Daño Emergente

El demandado se agravió respecto de la condena en concepto de daño emergente al considerar que la sentencia le impone reparar aquellos daños que el perito identificó como preexistentes o ajenos a su obra, tales como humedades ascendentes de cimientos y filtraciones en el sector del lavadero.

No le asiste razón al apelante. De la atenta lectura del informe pericial se advierte que el Ingeniero, luego de efectuar una descripción detallada de las obras a realizar (con un cálculo de precio unitario y por cantidad necesaria) adjuntó un presupuesto aplicado al caso de autos donde detalla "Limpieza y extracción de escombros, Refacción de apretada, Membrana asfáltica en apretada, Provisión y colocación de placa tipo Durlock s/estructura existente, Provisión y colocación de moldura de Telgopor (en techo), Costura de muro (reparación de grietas), Pintura de cielorraso y Pintura de muro, por un total de \$2.470.326,57, a lo que agregó la suma de \$494.065,31 por adicionales/imprevistos (20%) con más la suma de \$444.658,78 en concepto de Honorarios Profesionales (15%) ítems estos últimos que no llegan impugnados en esta instancia.

Todas las tareas descritas están referidas a trabajos de reparación por los daños provenientes de la obra del demandado y no a patologías preexistentes como refiere el apelante. Adviértase que las falencias preexistentes fueron debidamente documentadas por el perito, no solo en su descripción técnica sino también mediante corroboración fotográfica donde se indica de modo especial aquellos daños propios de la vivienda de los accionantes que no guardan relación con las del demandado, tales como reparación de humedades radiculares (en cimientos), los trabajos en el sector del lavadero o la renovación total de la membrana asfáltica (en el presupuesto solo se indica la reparación de la membrana sobre apretada (la apretada es el sellado de los huecos que quedan entre la última fila de ladrillos del muro medianero y la estructura del techo) que en el caso es propiedad de los actores y donde asentó su construcción el Sr. Muro. El presupuesto correspondiente a la totalidad de los trabajos que deberían ejecutarse en la propiedad de los actores fue presentado de manera diferenciada (por la suma de \$18.607.103,98) y no fue tomado como base por la Sentenciante para la estimación de la indemnización.

Aun así, al presupuesto de \$3.409.050,66 confeccionado por el Ing. Antolini, la Sentenciante valoró: "el monto atribuible al demandado por concepto de daño emergente asciende a \$3.368.972 (sic), comprensivo de adicionales e imprevistos (20%) y honorarios profesionales (15%), suma que refleja el costo real de las reparaciones necesarias para restituir la propiedad a su estado anterior, conforme el principio de reparación integral, teniendo en cuenta, además, que el presupuesto del experto en la materia no fue cuestionado en particular por las partes".

Conforme a lo expuesto, corresponde rechazar el agravio vertido por el demandado en torno a la procedencia y cuantificación del daño emergente, toda vez que la sentencia recurrida efectuó una adecuada valoración de la prueba pericial producida en autos, circunscribiendo la condena exclusivamente a aquellos daños que el experto vinculó causalmente con la obra ejecutada por el accionado y excluyendo expresamente las patologías preexistentes o ajenas a ésta.

En consecuencia, no se advierte error alguno en la decisión apelada ni elementos que justifiquen apartarse de las conclusiones técnicas del informe pericial, las cuales, además, no fueron objeto de impugnación concreta y fundada por las partes, motivo por el cual corresponde confirmar en este punto la sentencia apelada.

Cabe señalar que a dicha suma se le adicionaran los intereses determinados en la sentencia de primera instancia, en el modo allí indicado, lo que no constituye materia de agravios.

5. Agravio sobre la Indemnización Sustitutiva por invasión de terreno.

El recurrente consideró arbitrario el monto de la condena, alegando que se fijó sin una tasación inmobiliaria ni metodología de cálculo, representando una suma excesiva para una franja de apenas 4,55 m² (30,35 m x 0,15 m) lo que implicaría que el terreno total de la actora (de 364,20 m²) debería valer más de \$400.000.000.

Ahora bien, al resolver este punto, la Sra. Juez a quo tuvo en cuenta que se encuentra acreditado que el inmueble del demandado avanzó sobre el terreno de la actora, ocupando una franja de aproximadamente quince centímetros en todo el largo de la propiedad, y que la obra del demandado utiliza además el muro construido íntegramente dentro de la parcela de los actores. Expresó que el demandado ha hecho uso y aprovechamiento del muro en su beneficio.

Luego la magistrada aunque bien reconoció la ausencia de prueba concreta sobre el valor de mercado (o el valor de reposición o de uso del muro ocupado), determinó la suma de \$5.000.000 en base en la "entidad de la ocupación", a la renuncia de la actora a la restitución física (que implicaría la demolición o retiro de la obra lindera), tratando de resolver el conflicto en términos de equidad y

razonabilidad y que tal renuncia implica una pérdida sustancial en el ejercicio del dominio, que debe ser compensada de modo adecuado por el demandado, quien continúa beneficiándose del uso del muro y del terreno ajeno”.

Ahora bien, cabe destacar que mientras en el cobro de medianería, el objeto es el 50% del valor de mercado del muro y del terreno, calculado al momento de la liquidación, la indemnización de sustitución tiene por objeto la reparación plena del daño provocado por la pérdida definitiva de la fracción de terreno ocupada y el uso no consentido del muro. La suma representa el valor de lo que el propietario pierde al renunciar a la restitución física del bien.

Asimismo, la indemnización representa el contravalor dinerario de la pérdida del dominio exclusivo sobre la franja de 15 cm y el uso del muro que el perito determinó que está 100% en terreno de la actora. No es el cobro de una pared común, sino el resarcimiento por una invasión material que priva al dueño de su facultad de exclusión. Por su parte, el art. 216 del CPCC faculta al Juez para fijar un importe líquido que satisfaga el estándar constitucional de reparación plena, evitando que la falta de una tasación inmobiliaria específica torne ilusorio el derecho de propiedad vulnerado.

Sentado ello, y en lo que respecta a la cuantificación de la indemnización sustitutiva (art. 2250 CCyCN), cabe señalar que la suma de \$5.000.000 fijada en la instancia de grado para resarcir la ocupación de 4,55 m² y el uso del muro ajeno no luce en modo alguno excesiva ni desproporcionada. Aplicando las máximas de la experiencia común y los criterios de razonabilidad que deben imperar en el juzgamiento de daños que afectan el derecho de propiedad, se advierte que la pérdida definitiva de una franja de terreno en el frente de un inmueble urbano no solo disminuye la superficie material, sino que afecta la plenitud del dominio y el valor de reventa de la propiedad. Teniendo en cuenta la realidad económica de nuestro medio, donde los costos de materiales y el valor de la tierra han sufrido incrementos constantes, el principio de reparación plena (art. 1740 CCyCN) impone que la indemnización sea justa y suficiente para compensar el despojo sufrido. En este contexto, y haciendo uso de la facultad de justipreciación prudencial que otorga el artículo 216 del CPCC, la suma establecida por la Sra. Juez a quo, representa una derivación razonada de las constancias de la causa y guarda una relación lógica con la magnitud del beneficio obtenido por el demandado y el sacrificio patrimonial impuesto a la actora, quien ha renunciado a la restitución física del bien.

A mayor abundamiento cabe señalar que el valor de compra del inmueble del demandado se fijó - según el contrato del año 2023 - en la suma de \$10.000.000 mientras que la valuación fiscal sujeta a reajuste (obtenida en la página oficial de Rentas según padrón catastral) es de \$11.261.545,46 y los metros cuadrados del inmueble de la actora (24 de septiembre 2479) son 364 mts², por lo que si tomáramos la valuación fiscal para fijar la indemnización por el valor sustitutivo (por 4,55m² ocupados) la indemnización ascendería a \$140.769,31, suma que luce irrisoria.

6. Pluspetición

El apelante afirmó que la Sentenciante omitió pronunciarse sobre su planteo de pluspetición inexcusable, formulado en la contestación de demanda y reiterada en los alegatos. Sostuvo que acompañó prueba documental demostrativa de que los valores reclamados eran notoriamente superiores a los precios de mercado y que numerosos rubros demandados eran preexistentes o ajenos a su construcción, extremo luego confirmado por la pericia oficial, por lo que solicitó que este Tribunal se expida expresamente sobre esta cuestión, valorando la desproporción del reclamo inicial y el carácter inexcusable del exceso pretendido por la actora.

El agravio no resulta procedente. En efecto, el art. 65 del CPCC, establece que "La parte que hubiera incurrido en pluspetición inexcusable será condenada en costas, si la otra parte hubiese

admitido el monto hasta el límite establecido en la sentencia. No se entenderá que hay pluspetición cuando el valor de la condena dependa del arbitrio judicial, del dictamen de peritos o de árbitros, de rendiciones de cuenta o cuando la diferencia no exceda del 20%".

En tales condiciones, se advierte que en autos no se encuentran configurados los presupuestos de admisibilidad que condicionan la procedencia del instituto en cuestión. En efecto, de la contestación de demanda surge que el Sr. Muro no reconoció deuda alguna, sino que solicitó el rechazo íntegro de la pretensión, negando tanto su responsabilidad como la existencia de los daños invocados, conforme surge del escrito de contestación de demanda como de su propia declaración de parte. En consecuencia, al no haber mediado por parte del accionado reconocimiento del crédito ni allanamiento parcial hasta la suma que finalmente integró la condena, no se verifica el presupuesto procesal habilitante para imponer al actor una sanción por exceso en el reclamo.

Por otra parte, el mismo artículo 65 citado, dispone una excepción fundamental: "No se entenderá que hay pluspetición cuando el valor de la condena dependa del arbitrio judicial, del dictamen de peritos o de árbitros". Es así que en el caso, el monto reconocido por reparaciones materiales se determinó sobre la base del presupuesto elaborado por el perito ingeniero, quien debió discriminar entre patologías preexistentes y daños vinculados a la obra lindera. Al depender la cuantía de una valoración técnica compleja realizada durante el proceso, el actor no podía precisar con exactitud matemática el monto al demandar. Respecto de la indemnización sustitutiva, su fijación es una derivación del arbitrio judicial y la justipreciación prudencial (art. 216 del CPCC), basada en las máximas de la experiencia y la equidad ante la falta de una tasación inmobiliaria de mercado en los autos.

Dada la naturaleza de los rubros reclamados - donde la parte actora solicitó "sumas sujetas a lo que en más o en menos resulte de la prueba" -, el desajuste entre el monto pretendido en la demanda (\$12.381.600) y el finalmente otorgado no reviste el carácter de inexcusable.

6.1 Agravio sobre costas de primera instancia

El recurrente cuestionó la imposición de las costas a su cargo argumentando que no refleja el verdadero resultado del proceso y beneficia indebidamente a la actora, quien reclamó montos excesivos respecto de lo finalmente acreditado. Sostuvo que la decisión se aparta del criterio de vencimiento significativo previsto en el art. 63 CPCC, ignorando que el demandado obtuvo reducciones sustanciales del reclamo, el rechazo de rubros autónomos y el reconocimiento de responsabilidad concurrente de la actora.

De igual manera se advierte que no asiste razón al recurrente toda vez que advierto que la imposición de costas en la instancia de grado guarda debida correspondencia con el resultado del pleito. En tal sentido el Sr. Muro resultó vencido en las cuestiones de fondo: se rechazó la excepción de prescripción y su reconvención por prescripción adquisitiva. El rechazo del rubro daño moral se trata de un rubro de carácter subjetivo cuya procedencia y cuantía dependen del arbitrio judicial y no puede ser utilizado como un argumento determinante para castigar al actor con las costas, ya que la víctima no puede predecir con exactitud el grado de sensibilidad o criterio de prueba que el juzgador exigirá para este rubro espiritual.

Luego, del análisis integral de la condena surge que la actora tuvo una reducción en la condena por el rubro daño emergente en razón de la atribución de responsabilidad compartida (un 20%). Sin embargo, compartiendo el criterio sustentado por la Sra Juez a quo, considero que el éxito obtenido por el demandado no fue significativo en relación a su contraparte (art. 63 CPCC), por lo que corresponde confirmar lo resuelto en este punto en la sentencia apelada.

7. Costas del recurso:

Atento al resultado del recurso, corresponde imponerlas al recurrente vencido (art. 63 CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Luciana Eleas dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 2/12/2025 por el letrado Diego Alejandro Picón, apoderado del demandado Sergio Raúl Muro, contra la sentencia n° 1199, de fecha 13 de noviembre de 2025, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación del Centro Judicial de Concepción, la que se confirma en todos sus términos, por lo considerado.

II.- COSTAS al recurrente vencido, conforme lo valorado (arts. 61 y 62 del CPCC).

III.- DIFERIR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV.- MANTENER la reserva del caso federal planteado por la demandada

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse.

Dra. Luciana Eleas.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 28/05/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.