



Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

Uruguay 714, 5°, CABA // 4370-6936 //

jncivil34.sec64@pjn.gov.ar // IG: @jncivil34

Web: <https://sites.google.com/view/juzgadocivil34>

Mesa de entradas virtual (11.30 a 12.30 hs): <https://meet.google.com/vai-vgre-wqw>

Buenos Aires, de septiembre de 2025.

SENTENCIA DEFINITIVA DE PRIMERA INSTANCIA

Expediente “CONS DE PROP CAMARONES 1786 c/ CENTENO, CARLOS IGNACIO s/COBRO DE MEDIANERIA”, n° 88046/2023.

ANTECEDENTES

El reclamo del demandante y la posición del demandado:

I. La demanda y la documental:

Consorcio de Propietarios Camarones 1786 demanda el cobro de medianería y por daños a Carlos Ignacio Centeno por \$5.034.443,57.

Relata que el demandado realizó construcciones en el inmueble ubicado en Camarones 1768/78 de esta Ciudad, construcciones que se sirven del muro lindero contiguo al inmueble ubicado en Camarones 1786, propiedad de su representado.

A su vez, refiere que en ocasión de realizar la misma produjo daños ocasionados en distintas unidades como así también en los palieres del edificio.

II. El 19/02/2024 se notificó el traslado de la demanda a **Carlos Ignacio Centeno**, quien no se presentó en estas actuaciones.

III. Cumplido el trámite del juicio, dispuse dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

I. El caso:



a) El Consorcio actor persigue el cobro de medianería y una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de las obras de construcción realizadas en el edificio lindero.

b) Por su parte, Carlos Ignacio Centeno guardó silencio ante el traslado de demanda que se le confiriera.

El silencio en oportunidad del traslado de la demanda pese a estar debidamente notificada, permite suponer el tácito reconocimiento de los hechos expuestos y de los documentos acompañados por la accionante en su escrito inicial, de conformidad con la presunción que en tal sentido autoriza el artículo 356 inc. 1º del Código Procesal.

En principio no se ven alterados sustancialmente las reglas relativas a la distribución de la carga de prueba, aunque el silencio permite tener por ciertos los hechos lícitos que se le atribuyen al rebelde.

En efecto, el art. 356 inc. 1º del Código Procesal constituye la regulación procesal específica de la normativa sustancial contenida en el art. 263 del Cód. Civ. y Com. Así, de acuerdo a las circunstancias del caso, el silencio debe considerarse como manifestación de voluntad cuando media obligación de expedirse impuesta por la ley.

El silencio faculta al juzgador para inferir una presunción de reconocimiento de los hechos alegados por la actora y la documental acompañada.

II. Encuadre jurídico:

a) En cuanto al muro lindero o divisorio, el art. 2006 del Cód. Civ. y Com. 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.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

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 faculta a quien construye un muro contiguo a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Y si la construcción fuera encaballada, a exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

Por su parte, los arts. 2016 y 2017 se hacen cargo del cobro y adquisición de los muros de elevación y enterrado, salvaguardando el derecho que asiste al constructor sobre la mitad de su valor.

Como para el Cód. Civ. y Com. 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)¹.

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 daño².

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

¹ Mariani de Vidal, M. (2015). *La denominada...*, Cit.

² Pizarro, Ramón Daniel - Vallespinos, Carlos Gustavo, *Instituciones de derecho privado, Obligaciones*. Buenos Aires, Hammurabi, 2008, t. 4, p. 568.



una significativa probabilidad de riesgo o peligro para terceros, ponderable conforme a lo que regularmente sucede según el curso normal y ordinario de las cosas³.

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 naturaleza⁴.

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 terceros⁵.

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.

III. Las pruebas:

a) Documental:

1. Presupuestos de reparación
2. Actas de mediación
3. Designación de la administradora
4. Informe del arquitecto Ignacio D. Arcuschin
5. Acta de Constatación del edificio Camarones 1786 de esta Ciudad y diversas fotografías
6. [Informe de dominio del edificio Camarones 1768/78](#)

b) Informes:

[Dirección General de Registro de Obras y Catastro del GCBA](#)

c) Testimonial:

1. María Isabel Larrimbe señaló que es propietaria del departamento 7° “A” del consorcio actor.

³ Pizarro, Ramón Daniel - Vallespinos, Carlos Gustavo, Tratado de Responsabilidad Civil, parte especial, 2018, Rubinzal-Culzoni, t. II, p. 308.

⁴ Alterini, Atilio; Ameal, Oscar; López Cabana, Roberto, *Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales*, ed. Abeledo Perrot, Pág. 204.

⁵ Pizarro, Ramón D. *Cosas inertes, riesgo creado y arbitrariedad judicial*, RCyS, 1999, 305.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

Detalló que en el inmueble lindero comenzaron una obra en el año 2019. En la pandemia suspendieron las obras y comenzaron nuevamente en el 2021.

Denunció ruidos molestos por la obra todos los días incluso los sábados.

En el año 2022 habían llegado hasta el 5to piso y cree que, por trabajar mucho la medianera, la ahuecaron, y luego de unas grandes lluvias y se perjudicaron los departamentos desde el 5to piso hacia abajo, tanto los A como los B, y la bajada de la escalera de filtraciones de agua, inundaciones y rajaduras.

Agregó que los trabajos terminaron a principios del 2023.

2. María Constanza González dijo que es propietaria del 2° B del edificio actor.

Relató que en el edificio vecino comenzaron obras y además de unas lluvias que ocurrieron en esas fechas entró mucha agua. Se inundó su departamento, el del 1° A, el pasillo.

Esto generó humedad y deterioros en varios departamentos del edificio.

Las obras comenzaron antes de la pandemia, se suspendieron y después de la pandemia retomaron.

d) Pericial en ingeniería (anexo):

El perito ingeniero civil Roberto Silvio Franco concluyó que los daños que se generaron en el edificio de la actora fueron consecuencia de filtraciones de humedad de origen pluvial que ocurrieron durante el transcurso de las obras del predio lindero.

Estas filtraciones se originaron al intervenirse y servirse del muro divisorio preexistente a los efectos de adosar nuevas construcciones, sin respetarse las reglas del arte de la construcción que exigen mantener la impermeabilización del muro durante la ejecución de trabajos sobre éste.

Verificó que, una vez concluida la obra, las filtraciones dejaron de ocurrir.

Su dictamen no fue impugnado ni observado por ninguna de las partes al correrse traslado respectivo ni en la oportunidad de alegar. Teniendo ello en cuenta, la competencia del perito, y los principios científicos y técnicos en que se funda, habré de atenerme a sus conclusiones (art. 477 CPCCN).

e) Por último señalo que no existen otras pruebas.



IV. Análisis y solución:

a) Comienzo por señalar que mediante la prueba producida tengo por acreditado que Carlos Ignacio Centeno es titular del inmueble ubicado en Camarones 1768/72/78, edificio lindero al Consorcio actor.

Mediante la prueba pericial en ingeniería es posible formar convicción respecto a la existencia de un crédito por medianería en cabeza del demandado. Ello así, pues de la valoración del ingeniero se desprende que el inmueble ubicado en Camarones 1768/72/78 ha utilizado el muro de la pretensora.

Consideró que el demandado se sirvió del muro divisorio preexistente a los efectos de adosar nuevas construcciones, sin respetarse las reglas del arte de la construcción que exigen mantener la impermeabilización del muro durante la ejecución de trabajos sobre éste.

Por esta razón, concluyó que el demandado debe adquirir el condominio correspondiente al 50% del valor del muro.

Los vocablos así utilizados significan una utilización directa e inmediata de la pared, una utilización específica, cualquiera que sea su forma (apoyo de construcciones, instalación de cañerías, empotramiento de tirantes, etc.). Al contrario, no implica servirse de la pared el simple hecho de arrimar construcciones sin apoyarlas de ninguna forma, colocar clavos para colgar ropa, colgar jaulas, revocar la pared, etc.⁶.

Ello determina que la demanda tendrá favorable acogida, restando determinar la extensión de la obligación.

b) En cuanto a los daños reclamados, para evaluar la responsabilidad que corresponde en este proceso acorde a lo previsto por los arts. 1757, segundo párrafo, y 1758 del Cód. Civ. y Com., basta señalar que el perito ingeniero civil Franco concluyó que los daños que se generaron en el edificio de la actora fueron consecuencia de filtraciones de humedad de origen pluvial que ocurrieron durante el transcurso de las obras del predio lindero.

Estas filtraciones se originaron al intervenir y servirse del muro divisorio preexistente.

Verificó a su vez, que, una vez concluida la obra, las filtraciones dejaron de ocurrir.

⁶ Cfr. Kiper, Op. Cit.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

Ninguna de las partes impugnó el informe pericial por lo que corresponde estar a sus conclusiones.

Con ello, tengo por probado el vicio o riesgo de la cosa, y la relación de causalidad con los daños ocasionados al inmueble de la actora.

c) Por consiguiente, a tenor del encuadre jurídico dado al caso, comprobado que los daños se deben a esas cosas riesgosas o viciosas debe responsabilizarse a su dueño o guardián, en este caso a Centeno.

Ello, a no ser que este último hubiera invocado y probado alguna de las eximentes de responsabilidad con virtualidad para interrumpir el nexo causal. En el caso, la demandada reconoció los hechos alegados y los documentos agregados (art. 356 CPCCN) ya que no contestó la demanda.

Por tal razón, no alegó eximente alguna. De allí que no puede eximirse de la responsabilidad que la ley le atribuye.

En otras palabras, en virtud del sistema legalmente previsto para eximirse de esa responsabilidad debían acreditar alguna eximente, pero ante la falta de invocación de ninguna de ellas, cabe concluir que no lo han hecho⁷.

En esos términos, concluyo que el Consorcio actor acreditó debidamente los presupuestos que tornan aplicable la presunción de responsabilidad y ante la orfandad probatoria de parte de la demandada a quien le correspondía demostrar la existencia de alguna eximente, de modo de desligarse total o parcialmente de la responsabilidad que el ordenamiento legal le atribuye en forma objetiva, deberá responder por los daños y perjuicios que resulten acreditados (conf. arts. 1757 y 1758 del Cód. Civ. y Com.).

En consecuencia, corresponde atribuir la responsabilidad por los daños en el Consorcio de Propietarios Camarones 1786 de esta Ciudad a Carlos Ignacio Centeno.

V. Los daños y la reparación:

Establecida la responsabilidad por el hecho analizaré ahora la extensión del resarcimiento.

⁷ conf. CNCiv., Sala A, 07/09/18, “Prochilo Silvina Andrea y otro c/Varela Devesa Alejandro Fabián y otro s/daños y perjuicios”, expte. n° 58492/2010; CNCiv., Sala C, 17/12/18, “García Carmen c/Transportes Lope de Vega S.A.C.I. y otros s/daños y perjuicios (acc.tran. c/les. o muerte)”, expte. n° 91432/2012; CNCiv. Sala H, 04/06/19, “García, Alicia Adriana c/ Martínez y de la Fuente S.A. y otros s/ Daños y perjuicios- ordinario” Expediente No. 8931/2012; todos ellos de trámite por ante este mismo Juzgado



La reparación del daño ocasionado consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso (art. 1740 Cód. Civ. y Com.).

Con ese fin, la ley dispone que la indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima (daño emergente), el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances. Incluye además una tutela especial para bienes jurídicos específicos, las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, su integridad personal, su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resultan de la interferencia en su proyecto de vida (art. 1738 Cód. Civ. y Com.).

Para que proceda la indemnización el daño debe reunir ciertos requisitos (art. 1739 Cód. Civ. y Com.): debe existir un perjuicio directo o indirecto, actual (ya ocurrido) o futuro (todavía no ha ocurrido pero su causa generadora ya existe), cierto (su existencia es indudable) y subsistente (se mantiene en la actualidad). La pérdida de chance es indemnizable en la medida de que su contingencia sea razonable y guarde adecuada relación de causalidad con el hecho generador.

Sin embargo, la reparación integral no es viable en nuestro derecho, sino que debe ser plena, de conformidad con lo que dispone el ordenamiento. Este principio basal del sistema de reparación civil encuentra su fundamento en la Constitución Nacional y está expresamente reconocido por el plexo convencional incorporado al artículo 75, inciso 22, de la Ley Fundamental⁸.

Es la violación del deber de no dañar a otro lo que genera la obligación de reparar el menoscabo causado, noción que comprende todo perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria que afecte en forma cierta a otro en su persona, en su patrimonio y/o en sus derechos o facultades⁹.

Dicha reparación no se logra si el resarcimiento que se admite como modo de reparar los daños ocasionados se concreta en valores económicos insignificantes en relación con la entidad del daño que pretende resarcirse¹⁰.

⁸ conf. artículos I de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 3° de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 4°, Buenos Aires, 2 de Septiembre de 2021 - 2 - 5° y 21 del Pacto de San José de Costa Rica y 6° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos

⁹ conf. Fallos: 340:1038 “Ontiveros” y sus citas

¹⁰ conf. Fallos: 314:729, considerando 4°; 316:1949, considerando 4°, y 340:1038; entre otros





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

Se puede extraer de diversos precedentes de la CSJN una sólida doctrina del principio de la reparación plena, en virtud de las diversas funciones que desempeña actualmente el sistema de la responsabilidad civil, esto es: la función preventiva, la resarcitoria y la sancionatoria¹¹.

Por un lado, y en virtud de las diversas características de los derechos que pueden ser lesionados (v.gr. patrimonial, extrapatrimonial, de incidencia colectiva), la reparación -lato sensu- del daño debe procurar una “tutela efectiva” mediante el otorgamiento de un remedio apropiado no solo a la naturaleza del derecho afectado, sino además, a la concreta situación en la que este se encuentra en virtud de la lesión¹².

En segundo lugar, cuando por las circunstancias del caso, la reparación del daño tiene que ceñirse al otorgamiento de una indemnización sustitutiva del bien jurídico lesionado, es preciso que el quantum que se establezca para tal fin ostente una extensión congruente y acorde con la entidad del perjuicio acreditado¹³.

Esta comprensión, amplia y funcional del alcance de la reparación plena, que no hace más que reflejar el permanente esfuerzo del derecho por procurar restituirle a la víctima del daño injustamente sufrido el estado anterior al evento lesivo, ha sido ampliamente receptada en los artículos 1710, 1711, 1726, 1737 y 1740 del Código Civil y Comercial de la Nación, aunque tenía también suficiente y consolidado reconocimiento al amparo del Código Civil derogado¹⁴.

Por otra parte, para ser reparado el daño debe tener una relación causal adecuada con el hecho de la persona o de la cosa a la cual se atribuye su producción. Por tal razón y según lo dispuesto por los arts. 1726 y 1727 Cód. Civ. y Com., el nexo causal es un presupuesto de tipo objetivo que persigue establecer la adecuación de los daños causados por el autor jurídico y determinar qué consecuencias del hecho le son asignadas.

¹¹ CSJN, Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa “Grippe, Guillermo Oscar; Claudia P. Acuña y otros c/ Campos, Enrique Oscar y otros s/ daños y perjuicios (acc. trán. c/ les. o muerte)”, expte n° CIV 80458/2006/1/RH1, del 02/09/2021.

¹² (v.gr. Fallos: 239:459, “Siri”; Fallos: 241:291, “Kot”; Fallos: 320:1633, “Camacho Acosta”; Fallos: 315:1492, “Ekmekdjian”; Fallos: 331:1622, “Mendoza”; Fallos: 332:111, “Halabi”; Fallos: 337:1361, “Kersich”, entre otros)

¹³ doctrina de Fallos: 314:729, considerando 4°; 316:1949, considerando 4°; 335:2333, considerando 20; Fallos: 340:1038, voto del juez Lorenzetti, considerando 5°, entre otros

¹⁴ (Fallos: 340:1038, voto del juez Lorenzetti, considerando 6°)



De ello se sigue que el Código mantiene la teoría de la relación de causalidad adecuada, adoptada históricamente por el Cód. Civ, nuestra doctrina y la jurisprudencia. La causa es adecuada cuando produce un efecto que acostumbra a suceder según el curso normal y ordinario de las cosas (art. 1727 Cód. Civ. y Com.).

Sólo se indemnizan las consecuencias inmediatas y las mediatas previsibles, descartándose las consecuencias remotas derivadas del hecho que no son indemnizables.

El reclamo asciende a \$5.034.443,57, discriminado en diversos rubros. Su procedencia y cuantía se tratan a continuación.

No obstante, señalo que no considero que otorgar una suma mayor afecte al principio de congruencia (arts. 34, inc. 4° y 163 inc. 6° del CPCCN) ya que el actor sujetó su reclamo a las pruebas¹⁵ y por tanto la suma reclamada no es un límite a la cuantificación de resarcimientos que dependen de estimación judicial¹⁶.

Asimismo, tengo en cuenta que la indemnización es una obligación de valor¹⁷ y que como principio general el daño debe ser evaluado a la fecha de la sentencia o a la más próxima a ella¹⁸.

a) Por derecho de medianería reclamó \$1.934.443,57:

1. En la demanda se requiere la suma de \$1.934.443,57 donde se incluyó un detalle de cómputo de valores, al que me remito a la brevedad, en un todo de acuerdo al plano de medianería, a los precios publicados por la Revista de la Construcción "Vivienda" para el mes de octubre de 2023.

Por su lado, en la [pericia en ingeniería](#) se detalló que el valor actual de materiales, mano de obra e IVA asciende a \$25.692.812.

A dichas sumas debe adicionarse un 30% de gastos generales de obra y el beneficio empresario (\$7.707.843,60), el 7% correspondiente a proyecto y dirección de obra (\$2.338.045,89) y el 9% de honorarios profesionales (\$3.216.483,18).

¹⁵ conf. CNCiv., Sala I, 27/12/19, "Paz, Daniel Diego c/Rodriguez, Eduardo Oscar y otro s/daños y perjuicios (acc.tran. c/les. o muerte)", expte. n° 10993/2016, de trámite por ante este mismo Juzgado.

¹⁶conf. CNCiv., Sala M, julio de 2017, "Cardozo Vera, Diego Omar c/Ferreira, Luis Ricardo y otros s/daños y perjuicios", expediente n°64.252/2011, de trámite por ante este mismo Juzgado.

¹⁷ conf. CNCiv., Sala M, 12/12/17, "García, Sergio Gustavo y otros c/La Unión SRL y otros s/daños y perjuicios", expediente n°68.229/2011, de trámite por ante este mismo Juzgado.

¹⁸ conf. Alterini A., Ameal, O. y López Cabana, M. (2006). *Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales*. Buenos Aires: Abeledo Perrot. p.266.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

De esa forma se arriba al valor total del muro sobre el cual se debe adquirir la medianería de \$38.955.185 y, dado que el demandado debe adquirir el 50% del valor del muro, determinó el monto final que debe ser abonado por quien se sirvió del muro es de \$19.477.592.

En lo referente al IVA, se ha resuelto que en caso de prosperar la acción por cobro de medianería, al valor asignado a la pared corresponde adicionarle el impuesto al valor agregado si dicho tributo regía al momento en que el condenado se sirvió del muro, ya que el crédito tiene su origen en ese momento y no en el de su construcción¹⁹.

En adición, debe incluirse en el “precio” de la medianería la mitad de los gastos y honorarios derivados de la confección de planos de medianería, por tratarse de una erogación indispensable e imprescindible a los fines de la construcción. Ello, del mismo modo que la mitad del impuesto al valor agregado que hubiera sido abonado por quien construyó el muro²⁰.

2. El art. 2019 del Cód. Civ. y Com. dispone que “el valor computable de la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora”.

En conclusión, si existió constitución en mora extrajudicial previa a la promoción de la demanda, a esa fecha cabe atenerse para determinar el valor de la medianería, y si se acude directamente a la instancia judicial, la fecha de la demanda es la que ha de fijar el referido valor²¹.

Toda vez que la mayoría de la jurisprudencia entiende que para colocar al deudor en mora en este tipo de obligaciones es necesaria la interpelación, no existiendo evidencia alguna al respecto, solo cabrá tener en cuenta la fecha de la demanda²².

Es por ello que no podrá hacerse lugar al monto determinado por el perito en la pericia, que ponderara su actualización a septiembre de 2024, fecha en que presentó la [pericia](#).

¹⁹ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, “Consortio de Prop. O’Higgins 2502 c. O’Higgins 2530 S.R.L.”, 09/10/2003, Publicado en: DJ 2003-3, 912, Cita online: AR/JUR/2595/2003.

²⁰ conf. Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*, Tomo 2, pág.190.

²¹ CNCiv., Sala K, 15/11/91, Lexis, n° 10/5721, citado por Areán, en *Código Civil...*, op. cit.

²² Conf. Belluscio, Augusto - Zannoni, Eduardo, *Código Civil comentado, anotado y concordado*, obra colectiva, Buenos Aires, Astrea, 1979, t. 2, pág. 597, comentario al art. 509, citado por Mariani de Vidal, *La denominada medianería*, cit.



Como el experto no efectuó su cálculo a la fecha de la demanda, momento al que el sentenciante debe atenerse de conformidad con lo expresado más arriba, se impone recurrir a una prudente apreciación de conformidad con la regla emergente del último párrafo del art. 165 del CPCCN.

En esa senda de razonamiento, teniendo en cuenta todos los elementos de ponderación obrantes en autos, el tiempo transcurrido y las demás constancias de la causa, encuentro que el monto requerido en la demanda luce razonable.

3. En consecuencia, estimo procedente el rubro en \$1.934.443,57 (un millón novecientos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y tres con cincuenta y siete centavos).

b) Por daños materiales reclamó \$1.600.000:

1. De acuerdo a lo establecido por los arts. 1727, 1738 y conec. del Cód. Civ. y Com., el daño patrimonial consiste en una disminución o minoración, apreciable pecuniariamente, en relación a los bienes que integran el patrimonio (perjuicio efectivamente sufrido o daño emergente), o bien, en la falta de aumento de ese conjunto de bienes con valor económico (ganancias de que se vio privado el damnificado o lucro cesante).

El menoscabo de una de las cosas de su dominio o posesión, como lo es en el caso de autos los daños ocasionados al inmueble, frustra de por sí el interés de su titular en mantener la incolumidad de sus bienes, y engendra un perjuicio resarcible en carácter de empobrecimiento actual, sin necesidad de otro requisito adicional. Ello implica que el perjuicio representado por los daños materiales existe propiamente desde el momento en que estos se causan, es decir, a partir del propio suceso y sin que deba exigirse que los arreglos hayan sido efectuados o pagados.

“La indemnización por reparaciones busca colocar al damnificado en la situación en que se encontraba con anterioridad a la producción del hecho dañoso, o bien compensarle económicamente los perjuicios ocasionados”²³.

“El daño emergente es el que se refiere al costo de la reparación necesaria del daño causado y a los gastos en que se incurre con ocasión del daño. Son los gastos ocasionados, o que se vayan a ocasionar como consecuencia del evento dañoso y que

²³ conf. CNCiv., Sala K, “Rubel, Daniela Carolina c/ Acevedo, Jorge Omar y otros s/daños y perjuicios”, 05-10-17.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

el perjudicado –o un tercero- tiene o tuvo que asumir. Son gastos efectivamente producidos porque se trata de gastos realizados efectivamente y conectados causalmente con el hecho dañoso. Estos daños existen en la medida en que se puedan acreditar a través de los correspondientes comprobantes de gastos. El daño emergente es una pérdida o disminución de valores económicos ya existentes, es decir un empobrecimiento del patrimonio del afectado”²⁴.

2. En el caso, el [perito ingeniero](#) detalló y cuantificó en su dictamen las tareas y materiales necesarios a fin de lograr la efectiva reparación de los daños que resumió en:

- a) Humedad en la caja de escaleras del Consorcio desde la PB hasta el 6° piso,
- b) Rastros secos de humedad en el muro medianero del departamento 1° “C”, localizados en el interior del placard,
- c) Rastros secos de filtraciones de humedad en el muro divisorio de predios del departamento 4° “A” y daños en el piso de madera, encontrándose despegado de la carpeta y con piezas faltantes en varios lugares, y
- d) Daños por filtraciones en el living del departamento 3° “B”, en correspondencia con el muro lindero con el inmueble del demandado fueron reparadas.

Verificó que existen departamentos donde los daños por filtraciones fueron reparados, y otros lugares que aún se mantienen sin arreglos.

Concluyó que los daños que se generaron en el edificio del Consorcio actor fueron consecuencia de filtraciones de humedad de origen pluvial que ocurrieron durante el transcurso de las obras del predio lindero.

En cuanto a las tareas que se requieren para la reparación, señaló: tratamiento de revoques, acondicionamiento de superficies y pintura del muro directamente afectado. Además, deberán reconstruirse los pisos dañados por las filtraciones de humedad.

Realizó un presupuesto de obra con valores vigentes a la fecha de la pericia (16/09/2024) que asciende a \$16.473.648 contemplando materiales, gastos generales e impositivos y mano de obra.

Su dictamen no fue impugnado por ninguna de las partes al correrse traslado respectivo ni en la oportunidad de alegar. Teniendo ello en cuenta, la competencia del

²⁴ conf. Trigo Represas; Félix A. y López Mesa; Marcelo J.; *Tratado de la Responsabilidad Civil*, Cuantificación del daño, p. 67, Buenos Aires, La Ley, 2006.



perito, y los principios científicos y técnicos en que se funda, habré de atenerme a sus conclusiones (art. 477 CPCCN).

4. De conformidad con lo expuesto, toda vez que la demandada no adjuntó otro presupuesto que acredite que el valor de los arreglos sea elevado, en uso de la facultad contenida en el art. 165 CPCCN, estimo procedente el rubro en **\$16.473.648 (dieciséis millones cuatrocientos setenta y tres mil seiscientos cuarenta y ocho).**

c) Por daño moral reclamó \$1.500.000:

1. En el presente, la actora reclama “el daño moral entendido como la lesión a los derechos extrapatrimoniales derivados de las molestias en la seguridad personal o en el goce de los bienes o en las lesiones a las afecciones legítimas de los damnificados, lo que debe necesariamente traducirse en una indemnización pecuniaria. Se realizaron reiteradas denuncias ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debido a los ruidos molestos ocasionados por la utilización de máquinas en cualquier horario”.

Al respecto, se advierte que los “damnificados” o los copropietarios afectados por la obra lindera no son parte en el proceso siendo que el Consorcio, persona jurídica, es la única actora en estas actuaciones.

Pizarro manifiesta que “la personas jurídicas, por carecer de subjetividad, no pueden ser sujetos pasivos de daño moral”²⁵. Estos entes no son susceptibles de sufrir padecimientos espirituales²⁶ y no puede sufrir un daño moral o no puede ser afectada por consecuencias no patrimoniales porque carece de subjetividad.

No puede existir lesión a los sentimientos, ni alteración de un equilibrio emocional del que carecen, precisamente porque su existencia es puramente ideal para cumplir los fines de su creación y actuar en el derecho negocial dentro de la capacidad que tiene sus limitaciones en su objeto mismo²⁷.

En sentido similar se ha dicho que “la persona jurídica posee atributos y bienes extrapatrimoniales -además de los patrimoniales- que le son conferidos para la realización de objetivos económicos o inmateriales, en beneficio de sus miembros o

²⁵ Pizarro, Ramón Daniel y Carlos Gustavo Vallespinos, Compendio de derecho de daños, Edit. Hammurabi, Depalma, 2014, pág.89.

²⁶ CNCom, Sala D in re "Lo Schiavo y Bevilaqua SA c/ Hexagon Bank Argentina SA", del 10/06/08, entre otros; cfr. Bustamante Alsina, en "Las personas jurídicas no son sujetos de daño moral", publ. en ED, diario del 12/07/90.

²⁷ cfr. Bustamante Alsina, "Las personas jurídicas no son sujetos de daño moral", ED 12/07/90; esta CNCom, Sala, 12/12/06, en "BVR SA C/ Banco Itaú Buen Ayre SA s/ ordinario".





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

de terceros. Pero aquellos atributos y bienes no se asientan en un soporte “existencial”, el cual es indispensable para experimentar cualquiera de las consecuencias espirituales en que consiste el daño moral”²⁸.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en autos "Kasdorf SA v. Provincia de Jujuy y otro s/daños y perjuicios" el 22/3/1990, expresó que “No hay, en esa posición de la mayoría, posibilidad alguna de reclamos extrapatrimoniales a favor de personas jurídicas”²⁹.

2. Por estas consideraciones, no corresponde hacer lugar a la partida solicitada.

VI. Intereses:

a) Mora. Plazo: el art. 1748 del Cód. Civ. y Com. establece, en consonancia con la doctrina plenaria de “Gómez”³⁰ que “*el curso de los intereses comienza desde que se produce cada perjuicio*”, por lo que serán calculados de la siguiente manera: a) el rubro por cobro de medianería (\$1.934.443,57) desde la interposición de la demanda (14/11/2023) y hasta el momento del efectivo pago y, b) los daños materiales (\$16.473.648) desde la fecha de presentación de la pericia (16/09/2024) y hasta el momento del efectivo pago.

b) Tasa: toda vez que no se encuentra definida por reglamentación del Banco Central la tasa de interés moratorio que manda a aplicar en forma subsidiaria el artículo 768 del Cód. Civ. y Com., y que de conformidad con los arts. 303 CPCCN y 6° de la ley 27.500 los fallos plenarios son de aplicación obligatoria, corresponde estar a lo doctrina de los autos “Samudio”³¹.

En consecuencia, los intereses se devengarán a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina.

VII. Gastos del juicio (costas):

²⁸ Zavala de González, Matilde, Actuaciones por daños, Edit. Hammurabi, Depalma, 2004, pág.110.

²⁹ Fallos: 313-284 citado por Botteri (h.), José D. - Coste, Diego, El daño moral de las personas jurídicas y el Código Civil y Comercial, RCCyC 2017 (febrero), 03/02/2017, 203 - RCyS2017-VI, 52 - LA LEY 28/07/2017, 28/07/2017.

³⁰ CNCiv., en pleno, 16/12/1958 “Gómez, Esteban c/ Empresa Nacional de Transportes”, L.L. 93-667-

³¹ CNCiv., en pleno, 20/02/2009, “Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A s/daños y perjuicios”.



Por aplicación del principio objetivo del art. 68 del CPCCN, las costas las impongo al demandado, en su calidad de vencido.

VIII. Pautas para la regulación de los honorarios:

a) Ley aplicable:

Aplico la ley n° [27423](#) (B.O.: 22/12/17) dado que la totalidad de los trabajos se realizaron bajo su vigencia.

Respecto de la mediadora aplico la [ley 26.589](#) y el Anexo I del Decreto [2536/15](#) con valor UHOM de \$10.570.

b) Base:

Tomó el monto de condena de \$18.408.091,60 (art. 16 inc. a ley n° 27423) con los intereses (arts. 22, 24 y 52 ley n° 27423) según el punto VI a tasa activa de la siguiente manera: a) el rubro por cobro de medianería (\$1.934.443,57) desde la interposición de la demanda (14/11/2023) y hasta el día de la fecha y, b) los daños materiales (\$16.473.648) desde la fecha de presentación de la pericia (16/09/2024) y hasta el día de la fecha. Obtengo un total de \$27.583.729,70³².

Expresado en UMA: 363,95 (valor UMA = \$75.789 según la Resolución n° 1860/2025 del expediente 7317/2022 de la Secretaría General de Administración de la CSJN).

Aplico la quinta escala que va de 151 a 450 UMA (alícuotas del 15% al 20%) con las reglas del excedente y del máximo del grado inmediato (art. 21) y luego dividido en etapas.

c) Carácter y extensión de la intervención de los profesionales beneficiarios:

La regulación abarcará la totalidad de las incidencias planteadas (art.29 inc. g ley n° 27423) durante las etapas que conforman este proceso (art. 29 ley n° 27423).

Asimismo, se deja constancia que la presente regulación incluye la eventual asistencia de la representación letrada de las partes en la audiencia de mediación o conciliación (art. 19 inc.b de la ley 27423).

³² Uso el aplicativo del Colegio Público disponible para su consulta en <http://tasas.cpacf.org.ar/>





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

A su vez tengo en cuenta que el art. 58 establece un mínimo de 10 UMA para los procesos de conocimiento, los que se encuentran previstos para el proceso completo³³.

Para aquellos abogados apoderados, aplico el incremento del art. 20 ley 27423.

1. La Dra. Andrea Lorena Kaul actuó como letrada patrocinante de la parte actora durante las tres etapas del proceso.

Interpuso la demanda, impulsó la prueba y presentó el alegato el 31/03/2025.

2. El perito ingeniero civil Roberto Silvio Franco aceptó el cargo y presentó su dictamen el 16/09/2024, entre otras actuaciones menores.

d) IVA y plazo:

La regulación de honorarios no contiene la alícuota que establece ese impuesto. En consecuencia el beneficiario que se encuentre inscripto deberá acreditar su condición y el obligado al pago adicionarle el monto correspondiente³⁴.

Los honorarios deberán ser abonados en el plazo de diez días corridos (art. 54 ley n° 27423).

e) Notificación:

La presente regulación se notificará de oficio por secretaría por razones de economía y celeridad procesal a los domicilios electrónicos constituidos por las partes y los profesionales beneficiarios.

1. No obstante ello, a fin de la eventual remisión del expediente a la Cámara se deberán notificar los honorarios regulados a los letrados apoderados a los domicilios reales de sus clientes.

2. En los casos de personas jurídicas esas notificaciones deberán practicarse en el domicilio social inscripto con carácter de constituido (arts. 152 y 153 Cod. Civ. y Com.).

3. La notificación al domicilio real no será necesaria si:

i. Los abogados beneficiarios que intervienen como apoderados apelan sus propios honorarios por altos (art. 11 de la ley 10.996);

³³ Guillermo Mario Pesaresi, “Honorarios en la Justicia Nacional y Federal” Ley 27.423, anotada, comentada y concordada, Ed. Cathedra Jurídica, pág. 753; CNCiv., Sala H, 92016/2013, “BURGUEÑO, RUBEN DANIEL Y OTRO c/ AGUAYO, JUAN VICENTE Y OTRO s/DAÑOS Y PERJUICIOS (ACC .TRAN. C/LES. O MUERTE” 7/9/21.

³⁴ conf. CSJN, 16/06/1993, “Cía. General de Combustibles SA”



ii. Los poderdantes/clientes se notifican de la regulación al letrado apoderado personalmente por escrito;

iii. Los apoderados beneficiarios renuncian a perseguir el cobro de sus honorarios a sus poderdantes/clientes.

FALLO:

1) Hago lugar a la demanda de **Consortio de Propietarios Camarones 1786** contra **Carlos Ignacio Centeno**, a quien condeno a pagar **\$18.408.091,60 (PESOS DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVENTA Y UNO CON SESENTA CENTAVOS)**, dentro del plazo de 10 (diez) días con más sus intereses que se computarán en la forma mencionada en el considerando VI.

2) Las costas del proceso las impongo al demandado, vencido (art. 68 del CPCCN).

3) Según las pautas del punto VIII, regulo los honorarios de los profesionales intervinientes del siguiente modo:

i. Dra. Andrea Lorena Kaul: 95 UMA (equivalente en el día de la fecha a \$7.199.955)

ii. perito ingeniero civil Roberto Silvio Franco: 19 UMA (equivalente en el día de la fecha a \$1.439.991)

iii. mediadora María Inés Burs: \$551.674,59 (52,19 UHOM)

4) A efectos de facilitar la controversia, ordeno la apertura de una cuenta bancaria en pesos. A cuyo fin, líbrese oficio por Secretaría vía DEOX al Banco de la Nación Argentina.

5) Ordeno la registración de esta sentencia en el sistema informático, su publicación en los términos de la Ac. 10/2025 de la CSJN, su notificación a las partes y profesionales intervinientes por cédula electrónica a confeccionarse por Secretaría y el oportuno archivo del expediente.

IGNACIO M. REBAUDI BASAVILBASO

JUEZ

