

San Carlos de Bariloche, 31 de octubre de 2025.-

VISTOS: Los autos **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO PATAGONIA C/ CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA GM Y LARADE PATAGONICA S.A S/ DAÑO TEMIDO BA-01700-C-2025**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 29/10/2025 la parte actora inició acción de daño temido contra LARADE PATAGONICA S.A., y la Constructora y Comercializadora GM dado que la misma ha generado y continúa generando graves perjuicios a la estructura del inmueble donde habitan con el fin de que se adopten las medidas urgentes necesarias para paralizar, en caso de corresponder, la obra hasta tanto se verifique y garantice la seguridad de la estructura afectada, evitando que continúe el daño en forma irreversible, ello en razón del grave riesgo y la urgencia del caso, y se ordene la designación de un perito a efectos de que realice su experticia en la misma como también en el edificio afectado.

Relata que el inmueble afectado “Edificio Patagonia”, sito en calle Moreno 342 de la ciudad de Bariloche, se encuentra expuesto a un grave riesgo de derrumbe derivado de las tareas de ejecución de una obra antirreglamentaria y defectuosa en ejecución en el terreno vecino lindero producto directamente de las tareas de excavación. Que, a pesar de haberse solicitado la intervención de las autoridades administrativas competentes, mediante presentaciones de notas y denuncias ante la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Bariloche, Secretaría de Planeamiento Territorial, ante el Juzgado de Faltas a cargo del Dr. Gustavo Contin, la falta de respuesta efectiva ante la urgencia de la situación ha incrementado la preocupación por el daño cierto e inminente que podría derivar en un derrumbe, afectando de manera irreversible la integridad del inmueble, su derrumbe y el real riesgo de vida de todas las personas que habitan dicho edificio como así también de los transeúntes.-

Manifiesta que a la fecha, ya se han producido daños gravísimos en la estructura del edificio Patagonia derivados de la mencionada obra en ejecución y que estos perjuicios iniciales evidencian un peligro real y concreto para la propiedad y las personas que la habitan.

Funda en derecho y ofrece prueba.

2°) Que atento la urgencia del caso y en virtud de lo dispuesto por el artículo 570 del código procesal LEY 5777, se fijó fecha de reconocimiento judicial para el día de la fecha habiendo tomado registros audiovisuales.

3°) Que, ingresando en el análisis de la cuestión, en atención al resultado de la constatación realizada, de la documental acompañada por la parte denunciante, los informes técnicos realizados por el perito Ahumada y en virtud de lo dispuesto por el Art. 570 del CPCC, entiendo que concurren los requisitos para la adopción de medidas tendientes a hacer cesar el peligro que representa la obra en cuestión, tanto para los bienes como para las personas, y que el riesgo y los daños son graves y han sido constatados, los cuales se condicen con las fotografías e informe técnico acompañado.

En efecto, habiendo constatado el estado actual del inmueble y de las obras existentes, se puede afirmar que existe un riesgo grave y temor de daño serio e inminente de derrumbe con motivo de la excavación y trabajos que se están realizando en el inmueble NC 19-2E-M125-P12A ubicado en la calle Beschedt y Moreno, lindera al edificio Patagonia.

4°) Que en virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción de daño temido (Art. 570 CPCC), correspondiendo ordenar a LARADE PATAGONICA S.A. y a la Constructora y Comercializadora GM a suspender de manera inmediata y preventiva la obra en curso de ejecución en la parcela NC 19-2E-M125-P12A ubicado en la calle Beschedt y Moreno, lindera al edificio Patagonia, hasta tanto se disponga lo contrario y ordenar que ejecuten dentro del plazo de 15 días, todas las medidas de seguridad que sean necesarias tendientes a evitar el riesgo y el temor serio e inminente de cualquier daño sobre los bienes y las personas, las que serán indicadas y controladas por el perito,

experto en la materia. Por tal motivo, y no habiendo un especialista en ingeniería civil del listado de Registro de Auxiliares externos, hágase saber a la parte actora que deberá proponer perito con dicha especialidad a los fines de realizar la pericia.

Todo ello, bajo apercibimiento de autorizar a realizar los trabajos a la accionante, a costa de la demandada (Art. 571 del CPCC).

Asimismo, atento la urgencia y magnitud del caso corresponde dar intervención a Defensa Civil de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche a fin de evaluar el riesgo de las personas y cosas existentes en el lugar y, para que, en su caso, tome las medidas que crea corresponder.

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Hacer lugar a la acción de daño temido (Art. 570 CPCC), correspondiendo ordenar a LARADE PATAGONICA S.A. y a la Constructora y Comercializadora GM a suspender de manera inmediata y preventiva la obra en curso de ejecución en la parcela NC 19-2E-M125-P12A ubicado en la calle Beschedt y Moreno, lindera al edificio Patagonia, hasta tanto se disponga lo contrario y ordenar que ejecuten dentro del plazo de 15 días, todas las medidas de seguridad que sean necesarias tendientes a evitar el riesgo y el temor serio e inminente de cualquier daño sobre los bienes y las personas, las que serán indicadas y controladas por el perito, experto en la materia. II) Líbrese oficio mediante Secretaría con habilitación de días y horas inhábiles a Defensa Civil de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche a fin de evaluar el riesgo de las personas y cosas existentes en el lugar y, para que, en su caso, tome las medidas que crea corresponder. III) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC a la parte actora y a las partes denunciadas por cédula al domicilio real, con habilitación de días y horas inhábiles.

Cristian Tau Anzoátegui
Juez