

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 4 días del mes de marzo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**DA SILVA OLIVEIRA ALINE C/ PABLO CARLOS ALBERTO, ZGAIB NABIL PEDRO, GUANA HECTOR ALFREDO Y BALLADINI ALBERTO ITALO S/ MEDIDA PRECAUTORIA (SUMARISIMO)**", (**RO-01379-C-2023**) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver los recursos de apelación interpuestos por los demandados Carlos Alberto Pablo, Nabil Pedro Zgaib y Héctor Guana con fecha 02/09/2025 y Alberto I. Ballardini con fecha 06/09/2025, ambos contra la sentencia definitiva de fecha 29/08/2025, los que han sido concedidos -respectivamente- con fechas 09/09/2025 y 12/09/2025.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial como CPRN; al Código Civil derogado como CC; al Código Civil y Comercial como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal, Civil y Comercial local como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una acción preventiva de daños en los términos de los artículos 1710 y siguientes del CCC.

La misma es **receptada** en los términos que surgen de su contenido, a cuya íntegra lectura remito a las partes, resolviéndose allí: "...I.- Hacer lugar a la presente acción de prevención de daños iniciada por la Sra. Aline Da Silva Oliveira, y condenar a los Sres. Carlos Alberto Pablo, Héctor Alfredo Guana, Nabil Pedro Zgaib y Alberto Italo

Balladini a colocar una red de poliéster en los términos indicados en la pericia arquitectónica detallada en los considerandos, en el plazo treinta (30) días corridos, bajo apercibimiento de astreintes. II.- Diferir a la realización de una nueva inspección pericial, la tala de álamos ubicados en el predio de la demandada, lindantes al predio de la actora. III.- Imponer las costas a los demandados en su condición de vencidos (art. 62 CPCC)...”

4.-Contenido de las expresiones de agravios que serán considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”.*

5.-De los agravios:

5.1.-El demandado Alberto I. Balladini incorpora sus **agravios** con fecha 19/09/2025 (ampliando esa presentación con fecha 21/09/2025), remitiendo a la íntegra lectura de esas piezas.

5.1.1.-Se agravia inicialmente por entender que la acción preventiva promovida resulta improcedente a tenor de lo dispuesto por los artículos 1710 y 1711 del CCC.

Desde tal perspectiva predica que no existe acción u omisión antijurídica ni amenaza cierta de daño, mucho menos existencia del mismo, limitándose a un mero conflicto vecinal. Expone que “El art. 1713 CCyC ordena que, aun en caso de proceder la acción, el juez debe aplicar criterios de menor restricción posible y adoptar el medio más idóneo. En autos, lejos de respetar tales pautas, la sentencia impone la colocación de una red de contención de altísimo costo frente a un hecho menor y tolerable, desnaturalizando el principio de razonabilidad”.

Entiende que al ordenarse la colocación de una red de costo millonario convierte

la acción en un mecanismo para sancionar una simple molestia.

5.1.2.-Le atribuye al resolutorio atacado una errónea valoración probatoria, al basarse exclusivamente en la pericial arquitectónica agregando que “La pericia, además, no constató un daño cierto ni inminente, sino apenas sostuvo que la colocación de una red podía ser una “alternativa paliativa” para reducir la frecuencia de los incidentes”. Refiere luego a las conclusiones de la prueba testimonial, instrumental, pericial psicológica y dictamen de la consultora de parte.

Por último indica que ha quedado acreditado que -contrariamente a lo afirmado por su parte- la actora no vive en el predio sito en Oscar Alfredo Galvez y Fangio, Barrio Santa Isabel.

5.1.3.-Por último refiere que la tala de álamos no resulta ser un hecho controvertido habiéndose efectivizado la misma.

5.2.-Los demandados Carlos Alberto Pablo, Nabil Pedro Zgaib y Héctor Guana incorporan sus [agravios](#) con fecha 22/09/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

5.2.1.-Inicialmente exponen que lejos se está en el caso de haberse acreditado los recaudos para la procedencia de las medidas cautelares (urgencia, peligro en la demora, verosimilitud del derecho) destacando la improcedencia de la vía intentada.

5.2.2.-Como segundo agravio le atribuyen a la sentencia arbitrariedad en la apreciación de los hechos y la valoración de la prueba.

Refieren al costo de la malla a cuya colocación se condena resaltando además su escasa vida útil. Mencionan luego el acuerdo alcanzado oportunamente ante la Fiscalía actuante el que ha sido incumplido por la actora que es quien verdaderamente ocasiona el problema con su incomprensible postura incurriendo de tal modo en una conducta antijurídica.

Hacen mención luego a los carteles instalados por la actora en su propiedad de tono amenazante y burlesco. Remiten luego al contenido de la pericial psicológica y al dictamen de la consultora de parte, referido a la personalidad de la actora. Indican que el predio de su propiedad no se utiliza comercialmente desarrollándose partidos solamente los días sábados.

Hacen mención luego a la irrazonabilidad de la medida dispuesta la que además de su costo excesivo no evitará lo que se pretende evitar y agregan que la actora no vive en el inmueble lindero con la propiedad de los recurrentes.

5.2.3.-Por último indican que la medida dispuesta excede la razonabilidad exigida por el artículo 1713 del CCC no imponiéndose por lo demás a la actora obligación alguna.

5.3.-Ordenado el traslado de esas piezas la expresión de agravios del primero **es respondido** por la actora con fecha 02/10/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

5.3.1.-Inicialmente indica que la acción preventiva permite tomar medidas para evitar, detener o no agravar un daño sin que incluso haya ocurrido aun sin ser necesario un factor de atribución.

Alude a que los días sábados y los jueves debe estar encerrada en su casa para evitar un daño ya ses a las personas como los automotores que ingresan a su propiedad. Refiere que entre abril y hasta la fecha han caído 27 balones de fútbol, que siempre les solicitó a los accionados que colocaran una red y que tiene previsto construir en su predio un geriátrico.

Indica luego el maltrato recibido de parte de los accionados y la falta de respecto de los mismos, excediendo largamente la problemática aquí involucrada de una de buena vecindad.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 26/11/2025 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 05/12/2025.

7.-Tratamiento del recurso. Análisis y solución del caso:

Ingresando al tratamiento de los recursos, confieso inicialmente que no logro comprender cómo una cuestión como la que aquí se debate ha perdurado en el tiempo, persistiendo las partes en conductas que importan la perpetuación del conflicto.

Sostienen los demandados recurrentes (Pablo, Zgaib y Guana) que la aquí actora incumplió el acuerdo alcanzado oportunamente ante el Ministerio Público Fiscal con fecha 08/04/2022 (ver fs. 54 expediente MPF-RO-07833-2021) con motivo de la denuncia que formulara el restante demandado (Balladini). Mas se omite un aspecto de

ese acuerdo que entiendo develador.

En efecto, surge del mismo el reconocimiento de que las personas que concurrían al predio denominado “Gato Cojudo” ingresaban al predio de propiedad de la actora y el consiguiente compromiso de no hacerlo más. Se expuso allí en el punto 2): “Se arriba al acuerdo de no ingreso de las personas que se encuentren dentro del campo “El Gato Cojudo” en los días en que practican actividad deportiva al domicilio de la Sra. Da Silva Olivera Aline”.

Lo expuesto no es una cuestión menor. Importa el reconocimiento de que ingresaban (las personas que concurren a ese predio a jugar al fútbol) a una propiedad privada (la de la actora) sin autorización de su propietaria. En modo alguno puede equipararse esa exclusión que resulta del obligatorio apego y cumplimiento a las restricciones impuestas por la ley, con el compromiso de buena voluntad asumido por la aquí actora sin que exista obligación alguna a su cargo tal como allí se consigna. Se expuso al efecto en el punto 3): “Si llega a pasar un balón al terreno de la Sra. Da Silva Oliveira, la misma se compromete a devolverlas para el otro lado en la medida de sus posibilidades sin la obligación de estar pendiente de su devolución en el momento en que ingresan a su propiedad. Se deja debidamente planteada la problemática de los perros que puedan esconder y/o romper las pelotas las que serán devueltas en el estado en que se encuentren, en el caso de encontrarlas”. Debe advertirse esta diferencia sustancial, en principio para destacar que aquél acuerdo alcanzado ante el Ministerio Público Fiscal distaba de ser equitativo y razonable y luego para encuadrar en forma adecuada la cuestión aquí debatida.

No está controvertida la existencia en el predio antedicho (El Gato Cojudo) de una cancha de fútbol en la que regularmente se realizan partidos de ese deporte. Tampoco existe controversia respecto de que uno de los laterales de la cancha (el lado norte) es lindero con la propiedad de la actora en la totalidad de la extensión del lateral sur del predio de ésta última ni la hay respecto de la caída regular aun cuando ocasional (en los días en que se practica el deporte) de los balones con que se disputa el deporte al predio de aquélla.

Difieren las partes en cuanto a la frecuencia en que se utiliza o ha utilizado esa cancha y en cuanto a la frecuencia de esa caídas. Sin embargo, y referido a este último aspecto, entiendo que si esa circunstancia motivó la formulación a la fecha de dos

denuncias penales por hurto de las pelotas de fútbol por dos de los co-propietarios (Balladini y Zgaib) y en la primera fue parte del acuerdo alcanzado ante el Ministerio Público antes referido (ver fs. 54 causa MPF-RO-07833-2021), no es difícil deducir que se producirían con alguna asiduidad.

Y como además lo normal se presume y no requiere prueba y por el contrario quien afirme que las cosas ocurren contrariamente a como normalmente ocurren (lo anormal) debe probar esas circunstancias, debo decir que resulta normal que en una cancha -de las características de la aquí involucrada- en la que se realiza la práctica de fútbol, los balones o pelotas que se utilizan se vayan por la línea lateral (seguramente con mayor frecuencia por la de fondo) y en la medida en que no exista una contención de mayor altura es muy probable que esos balones puedan traspasar al inmueble vecino. Máxime cuando la única defensa para que ello no ocurra -a más de la alameda- es un alambrado de aproximadamente dos metros de altura.

Insisto, la necesidad del acuerdo alcanzado en sede penal es demostrativo de la regularidad y normalidad de esa circunstancia (caída de balones al predio de la actora).

Como bien se expone en la sentencia, dos son las pretensiones esgrimidas en el pleito: por un lado que se coloque una red para evitar que los balones de fútbol pasen al terreno de la actora cuando se realizan partidos en el predio de los demandados y por el otro que se talen los árboles lindantes a la medianera porque se hallarían afectados por una plaga -taladrillo- que genera el riesgo de caída en época de fuertes vientos.

Entiendo que -más allá de la caracterización o encuadramiento realizada por las partes y adoptado por el juzgador- el marco del presente debate, en lo que hace a la evitación de la caída regular de los balones de fútbol al predio de la actora, se encontraría delimitado -a más del marco de la acción preventiva- por lo dispuesto por el artículo 1973 del CCC en tanto dispone: “Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la

producción”.

Se ha expuesto que “En general las inmisiones constituyen actos de intromisión desde un fundo a otro vecino. Tanto las raíces de un árbol que desde un predio penetra al otro, como el ruido que generado en un inmueble incide en otro quedan comprendidos en el concepto. En forma amplia se ha descripto a las inmisiones, adecuadamente, como “toda injerencia invasión o interferencia en la esfera jurídica ajena por medio de la realización de actividades molestas, insalubres y nocivas, o a través de la propagación de actos perturbadores de cualquier género, que repercuten negativamente en el conjunto de derechos de los particulares afectados por esos actos o actividades, con una cierta reiteración y por encima del nivel de tolerancia generalmente aceptado en términos de lo que viene a ser una relación normal de vecindad”. Dentro del concepto de inmisión lato sensu, pueden distinguirse las inmisiones mediatas de las inmediatas y las indirectas de las directas, y asimismo diferenciarlas de las injerencias negativas y de las inmisiones o injerencias ideales. Mientras que en las inmisiones inmediatas o mediatas y en las directas o indirectas existe una penetración en la esfera interna demarcada por los contornos físicos de la finca vecina, en cambio en las injerencias, sean ideales o negativas, la conducta del inmitente permanece dentro de su propio predio sin extenderse al ajeno. Distintos tipos de inmisión. a) Inmisiones inmediatas y mediatas. A fin de delimitar el amplio concepto romano de inmittere, al que nos referimos en el párrafo anterior, Ihering distingue las injerencias inmediatas de las mediatas. Las primeras las caracteriza como aquéllas cuyos efectos comienzan sobre la esfera de la propiedad del vecino, como sería arrojar agua directamente en el mismo. Las segundas las define como las que, empezando en el propio fundo, se extienden al vecino. Tal el caso del agua, que vertida en aquél, penetra en la propiedad ajena. Una injerencia inmediata que implica directamente lanzar, o dejar caer cosas al vecino, no entra en el concepto de las inmisiones indirectas” (“Código Civil y Comercial Comentado-Tratado exegético”, Jorge H. Alterini-Director General, Thomson Reuters La Ley, Tomo IX, páginas 476/477).

Agregándose que “En tal sentido, indica Cossari: “La vida en común impone el deber de soportar, pero existen límites, dado que si no la propia convivencia quedaría comprometida. Constituye un tópico de la mayor importancia tratar de establecer criterios justos y equitativos para ello”. Los actos perturbadores deberán tener cierta persistencia y repetitividad. Pueden ser actos que se producen en forma discontinua,

pero reiterados con cierta regularidad, descartándose aquéllas molestias meramente accidentales u ocasionales...Para Vazquez, para determinar si una inmisión supera o no la normal tolerancia, deben tenerse en consideración parámetros objetivos que tengan en cuenta la percepción media de cualquier personal normal. En tal caso, los/las jueces/zas pueden disponer la cesación de las molestias y otorgar a el/la damnificado/a la indemnización de los daños si correspondiera. Para ello, deberá ponderar especialmente las condiciones del lugar, el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción. El uso regular de la propiedad se encuentra íntimamente vinculado con la teoría del abuso del derecho, que constituye un paradigma troncal de nuestro ordenamiento y reputa abusivo el ejercicio de un derecho que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres. Deberá ponderarse la zona donde se encuentra ubicado el inmueble por el que se reclama, variando si se trata de una zona industrial o residencial, si el desarrollo de la actividad en el inmueble vecino es anterior a la adquisición de el/la propietario/a y en qué medida la resolución que se tome afecta las necesidades de la producción y el interés general de la comunidad” (“Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales-Comentado y anotado con perspectiva de género”, Directoras: Marisa Herrera y Natalia de la Torre, Editores del Sur, Tomo 11, páginas 480/482).

En el caso verifico que el conflicto nace a partir de la exigencia o pretensión de los eventuales asistentes a los eventos deportivos celebrados en el inmueble de los demandados de que los balones que caen en el fundo de la aquí actora les sean devueltos por ésta o bien que ella permita el ingreso a su predio de los ocasionales jugadores a esos fines. No está en discusión que caen, la discusión se centra a partir de aquélla exigencia y la negativa de la actora a asumirla como tal.

Ahora bien, ¿es razonable exigir ello? ¿debería la actora devolver todos los balones que caen en su predio? ¿o en su caso debiera tolerar que ingresen sin restricciones a su predio? No pareciera. Sin embargo, de la denuncia formulada oportunamente por dos de los condóminos (Balladini y Zgaib) surge con evidencia tal pretensión al punto de imputarle a la actora el delito de hurto (ver fs. 54 causa MPF-RO-07833-2021), habiéndose comprometido -esta última- en la primera de ellas a esa devolución.

No puedo sino compartir lo que expone la actora en la denuncia que formulara y

que tramitara mediante expediente MPF-RO-07833-2021 (ver fs. 23) al decir: “No soy empleada de ellos para juntar las pelotas de fútbol que caen dentro de mi propiedad y que pretenden que cada vez que se cae, se las recupere y las devuelva. Esto ocurre generalmente los días sábados cuando juegan partidos de fútbol a lo largo del día. Ellos pretenden colocar una puerta que les permita ingresar cuando ellos quieran para buscar la pelota, a lo cual me niego rotundamente ya que no pueden ingresar libremente a mi terreno. Les he propuesto que coloquen una red lo suficientemente alta como para que las pelotas no pasen a mi terreno -lo cual daría solución a esta situación- y que en caso de que eso ocurriese, sería fortuitamente. Deseo recalcar que mi interés no es económico, solo quiero tranquilidad y vivir dentro de mi propiedad, tranquila”. Verificándose allí -a tenor del video registrado por las cámaras de seguridad del inmueble de la actora, que se adjuntara como prueba -ver constancia de fecha 16/05/2025- el ingreso de una persona a su terreno a retirar un balón de fútbol y al parecer la discusión que mantuvo la actora con ella.

Surge de la prueba aquí incorporada que el inmueble de su pertenencia fue adquirido por la actora en el año 2005 emergiendo de los hechos expuestos en la demanda que comenzó la construcción de su vivienda en ese inmueble -lindero con el de los accionados- en el año 2020. A su turno los demandados exponen haber iniciado la actividad recreativa (fútbol) en el predio de su pertenencia desde el año 1995 o hace más de 20 años. La adquisición del inmueble por su parte se registra en el año 1994.

No resulta controvertido que el uso dado al inmueble por los accionados (para la práctica del fútbol) precede a la fecha de adquisición del inmueble por la actora y mucho más aun a la fecha en que ella denuncia haber iniciado la construcción de su vivienda en aquél.

Por otro lado, desde el punto de vista urbanístico y de conformidad a lo informado por el municipio local (ver fs. 58 y 60 documental aportada por la actora), tanto el inmueble de la actora cuanto el de los accionados integra el área rural, zona productiva irrigada, no encontrándose ninguno de ellos dentro del fraccionamiento denominado Barrio Santa Isabel.

En consecuencia nos encontramos por un lado con la negativa de los recurrentes a la colocación de la red de contención indicada en la sentencia pero por el otro con su exigencia o pretensión de que los balones sean devueltos -por la actora- a su propiedad.

Toda vez que no pueden pretender imponer esa tarea a la aquí demandante deberían entonces asumir las consecuencias de aquella negativa dando por perdidos los balones que cayeran en el terreno de su vecina. Pero incluso, aun cuando así fuera, tampoco resultaría aceptable -en términos de tolerancia- pretender que la actora tenga que soportar que en su inmueble se fueran alojando balones de fútbol lo que seguramente la obligaría al menos a recogerlos periódicamente.

En suma, aquella negativa frente al cúmulo de hechos y conflictos que se han desatado entre las partes, evidenciados en estas actuaciones y las penales, no aparece como razonable, no resultando por lo demás de un costo privativo o desmedido.

Resulta dable apuntar que el esfuerzo probatorio de los demandados ha sido puesto casi con exclusividad en desacreditar a la actora deslizando que el origen de este conflicto se centra en su carácter y personalidad inmiscuyéndose -a mi juicio indebidamente- en aspectos que hacen estrictamente a su vida personal (quien duerme o pernocta en su vivienda, que relación posee con ella, adonde viaja, porque paso fronterizo pasa, si tiene o no perros, su raza, etc.). Cuando lo que debieron demostrar era que las pelotas de fútbol no pasan al terreno de su vecina en forma regular.

En relación a la restante pretensión, tampoco guardo duda alguna respecto de su procedencia. Es que, contrariamente a lo afirmado por los recurrentes, de la pericial agronómica -al dar respuesta a los puntos de pericia propuestos por los accionados- emerge: “4. Determine la antigüedad de la arboleda de álamos y si su estado de conservación es acorde a su antigüedad y características. La alameda tiene aproximadamente unos 20 años de antigüedad (se adjunta imagen satelital del año 2006 donde se ve la alameda de un menor porte), a simple vista goza de buen estado fisiológico y sanitario, cuando se recorre y se analizan individualmente cada árbol, se observan individuos más dominantes que gozan de buen estado de salud, e individuos que han perdido en la competencia por los recursos viéndose afectados en su crecimiento, presentando un fuste más angosto y un mayor ataque de plagas, en este caso, la plaga que resulta evidente es taladrillo (*Megaplatypus sulcatus*). Se observa también que las copas de la alameda tienen un crecimiento dirigido hacia el sur, contrariamente a lo esperado, esto es debido a que hasta hace poco tiempo se encontraba una hilera de sauces paralela a la alameda, hacia el norte. Se observa también que la alameda fue podada, aproximadamente hace diez años, notándose un rebrote de la copa de aquella data (se adjuntan fotos)...7. Indique si el álamo tiene presencia de Taladrillo,

en su caso explique en qué afecta a los álamos. Se ve presencia de taladrillo (*Megaplatypus sulcatus* Chapuis). La infestación con esta plaga produce severos daños en plantaciones forestales y frutales perforando y construyendo galerías hacia el centro del tronco, debilitándolos. 8. Explique si dicho insecto esta fuera de control, y si es posible realizar un control químico. En su caso explique cuál. Existen ejemplares claramente debilitados, con daños importantes por heridas causadas por alguna causa que desconozco, algunos estaban al momento de la pericia marcados para su tala. En total se identificaron 22 ejemplares con riesgo de caída. El resto de los ejemplares, si bien tienen presencia de la plaga, a la fecha no se evidenciaba pérdida de vigorosidad. Aunque sí debe realizarse un tratamiento para controlar a la plaga, esto definirá el futuro de la alameda”. De igual modo, al responder los puntos de pericia propuestos por la actora la perito sostuvo: “Que con vista y visita al predio de la actora dictamine sobre el estado de conservación de los árboles que limitan los predios de la vivienda ubicada en calle Oscar Alfredo Gálvez 3685 –Barrio Santa Isabel de esta ciudad y la cancha de fútbol lindera. Si los mismos poseen riesgo y en su caso de tipo para la vivienda de la actora y en su caso de tipo. Dictamine cual es la solución. La alameda tiene aproximadamente unos 20 años de antigüedad, cuando se recorre y se analiza individualmente cada árbol, se observan individuos más dominantes que gozan de buen estado de salud, e individuos que han perdido en la competencia por los recursos viéndose afectados en su crecimiento, presentando un fuste más angosto y un mayor ataque de plagas, en este caso, la plaga que resulta evidente es taladrillo (*Megaplatypus sulcatus*). Los ejemplares debilitados, algunos estaban al momento de la pericia marcados para su tala. En total se identificaron 22 ejemplares con riesgo de caída, que considero deberían talarse. El resto de los ejemplares, si bien tienen presencia de la plaga, a la fecha no se evidenciaba pérdida de vigorosidad. Aunque sí debe realizarse un tratamiento para controlar a la plaga, como se marca en puntos anteriores, esto definirá el futuro de la alameda. Se observan ramas podadas antaño que permanecen atrapadas entre las ramas vivas, estas deberían retirarse para evitar que caigan a medida que se rompen imprevistamente”.

La pericia mencionada no solo no fue impugnada por los demandados recurrentes sino que además éstos con fecha 21/08/2024 manifestaron expresamente: “Vengo a contestar el traslado de la pericia practicada por la perito agrónoma Marcela Inés MATALLO, y a manifestar que con posterioridad a la concurrencia de la experta, esta

parte procedió a la tala de los álamos que previamente y tal como se señala en la pericia, estaban marcados para su tala”.

En suma, el riesgo que importaban esas plantas en el estado en que se encontraban quedó claramente acreditado con dicho informe pericial y fue asumido por los accionados al punto que procedieron voluntariamente a su tala.

De tal modo, sostener que en el caso no se verifican los extremos de procedencia de la acción preventiva prevista en los artículos 1710 y siguientes del CCC, no resiste el menor análisis. Y agrego además que, con referencia al tema de los balones de futbol que caen en el predio de la actora, en la medida en que no se ponga fin al conflicto desatado a partir de esa situación más que probablemente esos desacuerdos derivarán luego en un eventual reclamo por daños y perjuicios, sean estos patrimoniales o extrapatrimoniales. De modo que no tengo dudas que esta acción posee el carácter de preventiva en los términos de las normas citadas.

Eventualmente ninguna relación posee con la cuestión aquí debatida los carteles que la actora ha puesto en su propiedad, los que sostienen -los recurrentes- son de tono amenazante. Nada más lejos de la realidad y para sostener ello me remito al contenido de la prueba testimonial -que he escuchado con detenimiento- surgiendo de la misma que ninguno de los declarantes ha evidenciado sentir tal amenaza tomando -por el contrario- su contenido con humor o en todo caso aludiendo al mal gusto de los mismos.

Pese a la insistencia de tal argumento no han acreditado los accionados que la actora no resida en su propiedad, emergiendo de las pruebas de autos y en particular del mandamiento de constatación agregado en autos -con fecha 14/03/2025- otra conclusión.

Frente a la magnitud y profundidad del conflicto aquí desatado, con las graves consecuencias ya apuntadas, no aparece como desmedido el eventual costo que debieran asumir los demandados para el cumplimiento de la sentencia resultando por lo menos llamativo que, afirmando que la colocación de esa red no resultará de utilidad para evitar lo que se quiere evitar, no propongan una sola medida alternativa aun cuando ha quedado acreditada la inmisión que se cuestiona limitándose tan solo a exigir el cumplimiento de aquél acuerdo alcanzado en Fiscalía en el cual la aquí accionante asumiera un compromiso excediendo claramente el marco de lo que resultaba obligatorio para su parte.

Agrego por fin que la pericia en arquitectura no fue impugnada, se formuló oportunamente la observación de fecha 21/10/2025 a cuyo contenido me remito.

Para ir finalizando no puedo dejar de referirme a la presentación efectuada con fecha 10/02/2026 por el letrado apoderado de los aquí accionados (Guana, Pablo y Zgaib). Surge de la misma que con fecha 13/11/2025 el Sr. Nabil Zgaib habría formulado una nueva denuncia penal en contra de la aquí actora por la presunta negativa de ésta a devolver un balón que había caído en su propiedad. Allí, los demandados se manifiestan ajenos al conflicto que aquí se debate radicándose el mismo -según su parecer-, en esa conducta de la actora. De allí deducen que la colocación de la red que se ha ordenado en la sentencia cuestionada no solucionará el conflicto de forma definitiva puesto que no evitará que alguna pelota pase a la propiedad de la actora.

Lo expuesto devela con claridad la postura asumida en el pleito por los aquí demandados. Explícitamente exponen que nada tienen que ver con el conflicto aquí instalado ni ninguna responsabilidad poseen por la caída regular de los balones en terreno ajeno, mas sin embargo tienen la pretensión de que les sean devueltas las pelotas que caen al mismo. Con absoluto respeto, lo expuesto no resiste un análisis serio y desapasionado.

Por último, los demandados han insistido a lo largo del pleito en dejar a salvo o expuesta su estatura moral o su rango social, o bien las bondades del predio, del campo de juego, del deporte, etc., como si ello estuviera aquí en debate. Lo aquí discutido son hechos, no la catadura moral de las personas que los ha ocasionado o los ocasionan, ni las eventuales bondades que la actividad pudiera deparar.

Pues entonces, es claro que esta decisión no debiera leerse como una afrenta o desmedro de esa catadura (moral o social) autopercibida y puesta en juego por cada uno de los recurrentes, sino tan solo como una forma de resolver el penoso conflicto aquí instalado.

8.-La decisión propuesta: Por lo expuesto he de propiciar rechazar los recursos en tratamiento, con costas a los demandados recurrentes (art. 62 CPCC).

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de la letrada interviniente en el doble carácter por la actora, Bárbara Sanchez Pulgar, en el 30 % y los del letrado interviniente en el doble carácter por los demandados Nabil Zgaib y Carlos Alberto

Pablo y patrocinante de Héctor Alfredo Guana, Ariel Alberto Balladini, en el 25 %, en ambos casos con relación a los que oportunamente sean asignados a esas representaciones letradas en la instancia anterior (art. 15 LAAP). No se regulan honorarios al letrado actuante por derecho propio, Alberto I. Balladini, por actuar en causa propia.

ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.
ASI VOTO.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

- I) Rechazar los recursos en tratamiento, con costas a los demandados recurrentes (art. 62 CPCC).
- II) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de la letrada interviniente en el doble carácter por la actora, Bárbara Sanchez Pulgar, en el 30 % y los del letrado interviniente en el doble carácter por los demandados Nabil Zgaib y Carlos Alberto Pablo y patrocinante de Héctor Alfredo Guana, Ariel Alberto Balladini, en el 25 %, en ambos casos con relación a los que oportunamente sean asignados a esas representaciones letradas en la instancia anterior (art. 15 LAAP). No se regulan honorarios al letrado actuante por derecho propio, Alberto I. Balladini, por actuar en causa propia.

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.