

Viedma, 13 de marzo de 2026.

**EXPEDIENTE: BATTISTI BOLAND, AGUSTIN Y OTROS C/ COLOTE S. R. L.
Y OTROS S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS, N° VI-00615- C-2025**

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 16/10/2025 comparecen Graciela Nélide Boland, Miguel Ángel Battisti y Agustín Battisti Boland, por derecho propio. Denuncian hechos nuevos acaecidos con posterioridad a la interposición de la demanda y solicitan el dictado de una medida cautelar autónoma y urgente.

En sustento manifiestan que la conducta de la demandada COLOTE S.R.L. se ha agravado de manera notoria, configurando un escenario de riesgo inminente y violación de derechos que justifica la inmediata intervención judicial.

Sostienen que la empresa ha desplegado un accionar caracterizado por el avasallamiento de la propiedad y la creación de un peligro permanente que afecta tanto su integridad psicofísica- teniendo en cuenta que ambos son adultos mayores- como el normal goce y uso de su vivienda.

Refieren que el mismo día de su presentación (16/10/2025), el Sr. Miguel Ángel Battisti advirtió la presencia de operarios de la demandada transitando sobre el techo de su vivienda sin autorización alguna, quienes además procedían a la colocación de lonas y tablonés. Agregan que tales hechos se suman a la instalación de andamios apoyados sobre la medianera, la invasión del espacio aéreo y físico del patio, y el ingreso reiterado de operarios al inmueble para limpiar escombros que caen desde la obra lindera.

Expresan que la caída continua de escombros, cemento y cascotes sobre el patio y la pileta impide el uso normal del inmueble y genera un riesgo cierto de daño material y personal, situación que incluso imposibilita el trabajo de su empleada doméstica.

Señalan, además, que la conducta denunciada implica una violación sistemática del derecho a la intimidad y al descanso, ya que los operarios trabajan desde los andamios y el techo con vista directa al interior de la vivienda (living, comedor y patio), lo que les obliga a mantener las persianas bajas para preservar su privacidad, mientras soportan ruidos constantes y martillazos que perturban su tranquilidad y descanso.

Acompañan siete fotografías como prueba documental ilustrativa de los hechos, en las cuales -afirman- se advierte con claridad:

- a) la presencia de operarios sobre andamios precarios instalados en la medianera;
- b) la acumulación de escombros y restos de materiales sobre el patio y junto a la pileta;
y
- c) la colocación de lonas y estructuras sobre el techo del inmueble de los actores.

En cuanto a los fundamentos jurídicos, invocan las previsiones de los artículos 17 y 19 de la Constitución Nacional y el artículo 1770 del Código Civil y Comercial, que tutela la inviolabilidad de la propiedad y de la vida privada.

Alegan que la verosimilitud del derecho se desprende de manera palmaria de la prueba acompañada y que el peligro en la demora resulta manifiesto, atento a la gravedad y actualidad del daño denunciado.

Solicitan, en consecuencia, que se tengan por denunciados los hechos nuevos, se agregue la prueba fotográfica acompañada y se dicte una medida cautelar autónoma y urgente, ordenando a la demandada el cese inmediato de todo trabajo sobre la medianera y el techo lindero, la remoción de estructuras o andamios que invadan la propiedad y la adopción de medidas de seguridad eficaces para evitar la caída de materiales, bajo apercibimiento de aplicar astreintes por cada día de incumplimiento.

2.- Corrido el pertinente traslado, en fecha 31/10/2025 se presenta la demandada y lo contesta. Se opone contundentemente al hecho nuevo denunciado y a la medida cautelar solicitada, peticionando su rechazo por improcedente.

Asegura que el avance constructivo de la obra es completamente incompatible con las denuncias efectuadas, las que además remarca como falsas.

Señala que todo el trabajo sobre la medianera al momento de la denuncia ya se encontraba finalizando y que habían sido removidos los andamios o estructuras que pudieran invadir la propiedad de los actores.

Indica que la etapa constructiva existente al tiempo del traslado del hecho nuevo se contrapone con toda posibilidad de caída de materiales y que, además, en todo momento se previeron y adoptaron medidas de seguridad eficaces.

En virtud de ello insiste en que lo denunciado resulta improcedente e incluso devenido en abstracto.

Niega todos y cada uno de los hechos denunciados, desconoce la autenticidad formal y material de toda la documental acompañada por los actores y especifica que niega, en particular, las siete fotografías acompañadas.

Asegura que las tareas realizadas no son antijurídicas ni dañosas y que la denuncia es falsa y extemporánea.

Seguidamente se expide sobre la supuesta falsedad y ausencia de novedad o peligrosidad de los hechos alegados, así como sobre la inexistencia de los requisitos para el dictado de la medida cautelar pretendida.

Por último, ofrece prueba y concreta su petitorio.

3.- En fecha 7/11/2025 se tiene por contestado el traslado oportunamente conferido. Asimismo, en atención al estado de las actuaciones, se dispone el llamado de autos para resolver respecto del hecho nuevo invocado y de la medida cautelar solicitada.

4.- En fecha 4/12/2025 -previo a resolver- y en uso de las facultades conferidas por el art. 34 inc. 2 del CPCC, se ordena la adopción de una medida para mejor proveer, en atención al tiempo transcurrido desde la petición de la medida solicitada y a las constancias obrantes en autos.

En tal sentido, se ordena la realización de una constatación judicial por intermedio del Oficial de Justicia respecto del estado de las obras existentes en el inmueble objeto del litigio, sito en Avenida Francisco de Viedma N.º 871 de esta ciudad, debiendo documentarse la diligencia mediante registro fotográfico que se incorporará como resultado de la medida. A tal fin, se dispone librar el correspondiente mandamiento de constatación.

Asimismo, se faculta al Oficial de Justicia a allanar domicilio y requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de resultar necesario para el cumplimiento de la medida, así como a requerir todo lo necesario para hacer efectiva la diligencia ordenada. También se autoriza a los letrados intervinientes a confeccionar el mandamiento y a participar en la diligencia.

Como consecuencia de lo dispuesto, se deja sin efecto el llamado de autos dispuesto en

fecha 7/11/2025.

5.- En fecha 26/12/2025 se ordena agregar a las actuaciones el mandamiento diligenciado y se pone en observación. Asimismo, en fecha 24/02/2026 se llama a autos para resolver, providencia que, firme, motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL PLANTEO:

1.- Expuestos de ese modo los antecedentes de la cuestión planteada, corresponde expedirme acerca de la admisibilidad de los hechos denunciados como nuevos y sobre la procedencia de la medida cautelar peticionada en base a ellos.

2.- En cuanto a la denuncia de hechos nuevos, tengo presente que, de acuerdo con lo normado por el artículo 337 del CPCC, éstos pueden ser introducidos al proceso cuando, con posterioridad a la contestación de la demanda o de la reconvención, ocurra o llegue a conocimiento de las partes algún hecho que tenga relación con la cuestión ventilada, pudiendo alegarse hasta las oportunidades previstas en los artículos 333 y 334, según corresponda.

En el caso, la parte actora denuncia una serie de hechos ocurridos con posterioridad a la promoción de la demanda -vinculados a la continuidad de trabajos, invasión del espacio físico y aéreo de su propiedad, caída de escombros y exposición visual hacia el interior de su vivienda- acompañando fotografías que ilustran el cuadro denunciado.

Dichos acontecimientos guardan estrecha vinculación con el objeto de la litis, toda vez que la acción principal persigue la reparación de los daños derivados precisamente de la ejecución de tareas por parte de la firma demandada en el inmueble lindero.

En tal sentido, la nueva conducta atribuida a la demandada no altera el objeto procesal ni introduce un hecho ajeno al debate, sino que constituye una eventual continuación de la situación denunciada en la demanda.

En consecuencia, corresponde tener por denunciados los hechos nuevos conforme lo autoriza el art. 337 citado, disponiendo su incorporación al expediente a los fines de su eventual valoración en oportunidad de dictarse sentencia definitiva o al resolver la medida cautelar solicitada en esta instancia.

3.- Con respecto a la medida peticionada, tengo también presente que la actora requiere el dictado de una medida urgente y autónoma tendiente a ordenar a la firma demandada

COLOTE S.R.L. el cese inmediato de toda tarea sobre la medianera y el techo lindero, la remoción de estructuras o andamios que invadan su propiedad y la adopción de medidas de seguridad adecuadas para evitar la caída de materiales.

En virtud de ello, corresponde recordar que, conforme a la doctrina y jurisprudencia predominantes, las medidas cautelares -incluso las autónomas- exigen la verificación concurrente de dos presupuestos esenciales: a) la verosimilitud del derecho invocado, y b) el peligro en la demora, que haga presumir que la tutela jurisdiccional definitiva podría tornarse ineficaz si no se adopta una medida inmediata (arts. 177, 180 y concs. del CPCC).

Asimismo, debe ponderarse la proporcionalidad de la cautela respecto del daño que se procura evitar y la idoneidad de la contracautela para resguardar a la parte afectada por su dictado.

4.- De la diligencia de constatación agregada a autos surge que el Oficial de Justicia se constituyó en el domicilio indicado en el mandamiento librado en estas actuaciones, sito en Avenida Francisco de Viedma N.º 871 de esta ciudad, a los fines de dar cumplimiento a la medida ordenada por el Tribunal.

En dicha oportunidad, el funcionario fue atendido por quien se identificó como Miguel Ángel Battisti, a quien se le impuso del objeto de la diligencia, procediéndose seguidamente a llevar adelante la constatación dispuesta.

Conforme surge de la planilla complementaria labrada al efecto, el Oficial de Justicia deja constancia de que al momento de la diligencia no se verifican obras en ejecución en el inmueble lindero objeto de la constatación. Asimismo, observa la existencia de mellas en el paredón lindero a la obra, sin advertirse otros daños que puedan ser apreciados a simple vista.

También se hace constar que la diligencia realizada se limita al estado visible del inmueble al momento de la diligencia, no pudiendo el funcionario expedirse respecto del estado previo de las obras ni acerca de eventuales modificaciones o daños que pudieran haber existido con anterioridad.

Finalmente, se deja asentado que se incorporan registros fotográficos aportados por la parte actora, los cuales se agregan a las actuaciones como respaldo visual de la

constatación practicada.

5.- A partir de las constancias precedentemente reseñadas corresponde examinar si, en el estado actual del proceso, se encuentran configurados los recaudos que habilitan el dictado de la medida cautelar solicitada.

Como es sabido, las medidas cautelares constituyen instrumentos procesales de carácter provisional que tienen por finalidad asegurar la eficacia práctica de la sentencia definitiva, evitando que el transcurso del tiempo o la modificación de la situación fáctica torne ilusorio el reconocimiento del derecho invocado.

De manera reiterada la doctrina y la jurisprudencia han señalado que su procedencia exige la verificación concurrente de dos presupuestos esenciales: la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora, sin perjuicio de la necesaria ponderación de la proporcionalidad de la medida y de la adecuada contracautela que resguarde a la parte eventualmente afectada por su dictado (arts. 177, 180 y conscs. del CPCC).

La verosimilitud del derecho no importa la acreditación plena del derecho invocado, sino tan sólo la comprobación de su apariencia o plausibilidad, efectuada a partir de una valoración prima facie de los elementos aportados al proceso, sin que ello implique adelantar opinión sobre el fondo del litigio.

Por su parte, el peligro en la demora exige que la falta de tutela inmediata pueda comprometer o frustrar la eficacia de la eventual sentencia definitiva, ya sea por la posibilidad de agravamiento del daño o por la irreversibilidad de la situación fáctica.

6.- Bajo tales parámetros, corresponde analizar las circunstancias concretas que surgen de las constancias incorporadas al expediente.

La parte actora fundamenta su pretensión cautelar en la supuesta realización de trabajos constructivos por parte de la demandada sobre la medianera y el techo lindero a su vivienda, así como en la caída de materiales provenientes de la obra en construcción, circunstancias que -según afirma- generarían un riesgo actual para la integridad de las personas y los bienes existentes en el inmueble.

Sin embargo, la diligencia de constatación ordenada por el Tribunal como medida para mejor proveer, practicada con intervención del Oficial de Justicia, no da cuenta de la existencia de obras en ejecución al momento de su realización, circunstancia que reviste especial relevancia para el análisis del peligro en la demora invocado.

En efecto, de la constatación surge que no se verifican trabajos constructivos en curso ni la presencia de operarios desarrollando tareas sobre el sector lindero al inmueble de los actores, limitándose las observaciones efectuadas a la existencia de mellas en el paredón lindero, sin advertirse otros daños visibles o situaciones que permitan inferir la existencia de un riesgo actual e inminente.

Si bien la diligencia no permite reconstruir el estado previo de las obras ni determinar si con anterioridad pudieron haberse producido los hechos denunciados por la parte actora -extremo que deberá ser objeto de prueba y valoración en la oportunidad procesal correspondiente-, lo cierto es que la medida cautelar solicitada tiene por finalidad prevenir un daño actual o inminente, circunstancia que no se encuentra acreditada en el estado actual de las actuaciones.

7.- En tal sentido, cabe recordar que las medidas cautelares no se encuentran destinadas a anticipar el pronunciamiento sobre la responsabilidad que eventualmente pudiera corresponder en el proceso principal, ni a sancionar conductas pretéritas, sino a prevenir la producción o agravamiento de un daño futuro que pueda tornar ineficaz la tutela jurisdiccional definitiva.

Desde esa perspectiva, la inexistencia actual de trabajos constructivos en ejecución en el sector denunciado desvirtúa la configuración del presupuesto relativo al peligro en la demora, que constituye un elemento indispensable para la procedencia de la tutela cautelar.

RESOLUCIÓN:

I. Tener por denunciados los hechos nuevos introducidos por la parte actora en fecha 16/10/2025, en los términos del art. 337 del CPCC, disponiendo su incorporación a las presentes actuaciones a los fines de su eventual valoración al momento de dictarse la sentencia definitiva.

II. Rechazar la medida cautelar solicitada por la parte actora contra COLOTE S.R.L., por no encontrarse acreditados en autos los presupuestos de procedencia exigidos por los arts. 177, 180 y concordantes del CPCC.

III. Imponer las costas por su orden, atento a las particularidades de la cuestión planteada y al modo en que se resuelve (art. 62, segundo párrafo, CPCC).

IV.- Notificar la presente en los términos de los arts. 120 y 135 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez