

General Roca, 06 de febrero de 2.026

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**FIGUEROA ALICIA DEL CARMEN C/ GOMEZ PATRICIA S/ACCIÓN DE DAÑO TEMIDO**" (Expte. RO-00300-C-2024), de los que resulta,

I.- En fecha 05/03/2024 la Sra. Alicia del Carmen Figueroa, quien habita el departamento ubicado en el Núcleo 27, Planta Baja, Dpto. B del Barrio 500 Viviendas de esta ciudad, interpuso acción por daño temido contra la Sra. Patricia Gómez.

Relata que desde hace diez años realiza arreglos en su techo y paredes porque filtra agua desde el piso superior.

Requiere, por medio de esta acción, que se ordene hacer reparaciones pertinentes ante riesgos, tales como caída de techo y electrocución.

Propone la realización de la Pericia en Ingeniería Civil.

II.- Con fecha 08/03/2024 se ordenó correr traslado de la demanda y se ordenó la realización de la pericia, designándose el perito correspondiente.

III.- El día 18/04/2024 se presentó la Sra. Patricia del Carmen Gómez, D.N.I. N° 17.006.496, oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva.

Argumenta que su nombre resulta coincidente con el de la persona demandada, que desconoce el nombre completo de la demandada real, y que no vive ni vivió en el Barrio 500 Viviendas.

IV.- Con fecha 23/04/2025 se presentó Patricia Roxana Gómez y contestó demanda. Realiza una negativa general de los hechos y en particular niega ser causante de la pérdida denunciada. que la misma tenga origen en su departamento, haber recibido reclamos previos al presente sobre el desperfecto denunciado, que corresponda el pago de cualquier monto, que tenga que afrontar el costo de las reparaciones.

Por otra parte la citación en calidad de tercero del Consorcio Barrio 500 Viviendas, fundando la misma en la pericia realizada en el domicilio de la actora, en el suyo propio, y en el de posibles futuras demandadas, de la cual surge *"...la posibilidad más que certera de que el problema se vea originado en espacios comunes del edificio, y que por lo tanto, no son de propiedad de ninguna de las demandas, sino del CONSORCIO BARRIO 500 VIVIENDAS..."*.

Menciona, además, que la realidad de los hechos se ve corroborada por la pericia presentada en autos, que la situación denunciada por la actora es claramente alarmante, ya que existe un peligro cierto y concreto de que las paredes que se encuentren húmedas, e impliquen un riesgo de electricidad para las personas que viven en los lugares afectados, y que por ello entiende la acción perseguida por la actora.

Rechaza que se le impute responsabilidad por la pérdida, porque posee en su vivienda el mismo inconveniente, al igual que los otros departamentos.

Sostiene que esto demuestra la clara responsabilidad que tiene el Consorcio citado respecto de la pérdida de agua en cuestión, ya que se da por dentro de los muros y espacios comunes de los departamentos, de manera pareja y completa.

Siguiendo lo dispuesto el Título V del Libro IV, art. 2040 y siguientes del Código Civil y Comercial, detalla cosas comunes y partes de uso común, e indica que el Consorcio debe velar adecuadamente por su mantenimiento y reparación.

Por tal motivo es responsable de los daños y perjuicios que pueda causar a cada una de las unidades funcionales y sus propietarios, como es en este caso.

Hace expresa reserva de reclamar, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda en su contra.

V.- Con fecha 17/06/2025 se presentó la “Comisión Normalizadora” de la Asociación Civil Consorcio 500 viviendas Barrio Universitario Plan B, contestando demanda y oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva.

Menciona, en tal sentido, que la parte demandada -Sra. Patricia Roxana Gómez- con el propósito de sustraerse de las obligaciones que le competen como propietaria de su departamento y copropietaria de los espacios comunes, intenta erróneamente redireccionar la acción en su contra, cuando no guarda vínculo alguno con los hechos ni con el objeto del reclamo intentado por la actora por tratarse de un conflicto entre particulares.

Indica que la excepción se sustenta en la circunstancia que resulta una Asociación Civil constituida bajo la figura de consorcio con meros fines de administración de espacios comunes, resultando completamente ajena al conflicto entre actora y demandada.

Conforme refiere la ajenidad no solo surge del análisis fáctico, sino también de su naturaleza jurídica, del contenido de su estatuto social, del reglamento de copropiedad y administración de las viviendas construidas por el IPPV, y del reglamento interno de copropietarios.

Sostiene que aun cuando se dieran por ciertos los hechos expuestos en la demanda o referidos en la contestación, la responsabilidad por los mismos no recae en la asociación sino en los titulares de las unidades funcionales involucradas, que por acción u omisión habrían contribuido a la producción del supuesto daño temido.

Destaca, además, que no fue citada a instancia de una mediación prejudicial, evidenciando que el conflicto siempre fue entre particulares y sólo posteriormente se la pretende involucrar.

Agrega que en el improbable caso de que pudiera probarse que el origen del daño (temido) se encuentra en un sector común, jamás fue

notificada formalmente a fin de tomar intervención, ni fue intimada o informada sobre los hechos, impidiéndole ejercer sus facultades reglamentarias, como podría haber sido instar al propietario a cumplir con el reglamento interno o evaluar la eventual reparación.

Refiere que carece de legitimación pasiva, ya que su función se limita estrictamente a la administración de los bienes comunes del barrio, conforme surge de su objeto social y los alcances expresamente previstos en el estatuto aprobado por la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Río Negro, que establecen que los espacios exclusivos son de propiedad de sus dueños y los comunes tienen la característica de ser propiedad en condominio de cada uno de ellos (artículo 4 del Reglamento Interno de las Viviendas Construidas por el IPPV de la Provincia de Río Negro con fondos del FONAVI y Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal) y conforme a cláusulas octava y undécima (inc. "d") del Reglamento de Copropiedad y Administración de las Viviendas Construidas por el IPPV de la Provincia de Río Negro con Fondos del FONAVI, y sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Indica que la vivienda -en cuestión- constituye una unidad funcional de propiedad exclusiva, respecto de la cual la asociación no posee mantenimiento ni control alguno. Y, que, conforme surge de los textos de los reglamentos, especialmente del art. 4, los espacios comunes administrados por la asociación civil son de titularidad de los dueños de las unidades funcionales y aun existiendo el consorcio es obligación de los copropietarios afrontar los gastos de su reparación, a menos que demuestren que haya una conducta negligente en la administración del consorcio.

Reitera que la obligación de la asociación se limita al mantenimiento de las áreas comunes y que no puede responder por daños o probables daños que puedan ocurrir dentro de las unidades funcionales.

Finaliza insistiendo que ni la actora ni la codemandada -luego de más de cincuenta años desde la entrega de las viviendas- le han realizado reclamo alguno ni comunicado desperfecto alguno, privándola de toda posibilidad de intervención o solución temprana. (art. 3, inc. "u" y art. 5, incs. "a" y "c" del Reglamento Interno de las Viviendas Construidas por el IPPV de la Provincia de Río Negro con fondos del FONAVI y Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal). Que todo indica que, por desidia, abandono y/o inacción de las partes, se ha permitido el agravamiento de cualquier deterioro.

Por ello reitera la excepción de falta de legitimación pasiva solicitando se rechace la demanda en su contra.

VI.- En fecha 09/04/2025 la parte actora readecua su pretensión y amplía la demanda contra la Sra. Olga Cayuman y el Sr. Daigorot Lagos.

Luego, en fecha 04/08/2025 desiste de la pretensión contra el Sr. Daigorot Lagos y solicita se corra traslado de la demanda contra la Sra. María de los Angeles Méndez.

Y si bien las Sras. Cayuman y Méndez fueron debidamente notificadas del traslado de la demanda (conforme surge de las cédulas obrantes en autos) las mismas no comparecieron al proceso.

VII.- Por otra parte, en virtud de lo solicitado por la parte actora, se diligencian mandamientos de constatación ([30/05/2024](#), [02/07/2024](#), [26/07/2024](#) y [18/02/2025](#)) y se realiza la **pericia** correspondiente que no mereció observaciones.

VIII.- Sustanciadas las presentaciones de las partes y contestados los traslado de la excepción opuesta por el Consorcio citado, en fecha 30/12/2025 pasan los autos a despacho para resolver.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que se ha instado una denuncia de daño temido en los términos del art. 570 del CPCC, (art. 623 bis del código vigente a la fecha de inicio del

trámite) norma que autoriza a quien teme sufrir un daño por el estado de una cosa a solicitar medidas de seguridad adecuadas para impedirlo. Se trata de un proceso especial, rápido y preventivo, que procede cuando se acreditan riesgo grave, urgencia y temor de daño serio e inminente.

El art. 570 establece: *"Quien teme que de un edificio o de otra cosa derive un daño grave e inminente a sus bienes, puede solicitar al Juez las medidas de seguridad adecuadas (...) Recibida la denuncia el Juez o Jueza se constituye en el lugar y si comprueba la existencia de grave riesgo, urgencia en removerlo y temor de daño serio e inminente, puede disponer las medidas encaminadas a hacer cesar el peligro".*

La finalidad de esta acción es netamente preventiva, sin debatir responsabilidad ni daños y perjuicios, sino asegurar la cesación inmediata del riesgo.

Así lo ha señalado el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia al sostener que "...*El procedimiento previsto por la norma citada para la denuncia del daño temido tiene por objeto arbitrar las medidas de seguridad para impedir los daños que pueda causar la cosa, en este caso un árbol. Y como se dijo en el precedente antes citado, más allá de la postura doctrinaria que se adopte respecto a la naturaleza jurídica en si de la acción, esto es si se trata de una acción posesoria, de una acción de corte procesal o es una acción de ontología propia y singular, lo cierto es que sigue un proceso especial y celérico de carácter preventivo del daño, donde queda expedita la posibilidad de una mayor debate en un juicio posterior...*

". (STRJNS1, Se. 110/2009, "Cargiulo").

Y que "...*Más allá de la postura doctrinaria que se adopte respecto a la naturaleza jurídica en sí de la acción, esto es si se trata de una acción posesoria, de una acción de corte procesal o es una acción de ontología propia y singular, lo cierto es que sigue un proceso especial y celérico de carácter preventivo del daño, donde queda expedita la posibilidad de un*

mayor debate en un juicio posterior. Si el demandado, vencido en esta instancia, tiene derechos, tendrá a su disposición la acción judicial para tratarlo en un juicio posterior, ya se trate de una acción real o de otro tipo. .." (STJRNS1, Se. 17/2004 "ESE SA.").

Por otra parte, la doctrina procesalista considera que la acción de daño temido participa de la naturaleza de las acciones preventivas de daños que han sido reguladas por el art. 1710 y siguientes del CCyC, las que - conforme doctrina que comparto- se hallan sujetas a los siguientes requisitos:

"...1) Una conducta (acción u omisión) antijurídica [en sentido material en el plano extracontractual (17) y se discute si en el contractual debe ser formal (18)].

2) La amenaza de un daño (en su producción, continuación o agravamiento) probable (previsibilidad objetiva, ponderada con base en estándares de causalidad adecuados) no justificado, aunque no fuere inminente o grave.

3) Una relación de causalidad potencialmente adecuada entre la omisión del deber de prevención y el probable daño (19).

4) El interés razonable del peticionante, el que puede consistir en un interés simple y no necesariamente ser un derecho subjetivo, patrimonial o extrapatrimonial, individual o colectivo del accionante. La configuración de un interés razonable presupone la confección de un test comparativo de "razonabilidad" entre el daño que se procura conjurar y las consecuencias perjudiciales que ello puede acarrear al destinatario de la acción preventiva del caso (20).

5) Posibilidad concreta de adoptar una conducta positiva o de abstención para evitar el daño o sus efectos (21).

No se requiere la concurrencia de un factor de atribución (subjetivo u objetivo) (22). Aclara bien Zavala de González (23) que ello no implica

que no deban existir motivos razonables para el surgimiento de una obligación preventiva frente a menoscabos que el sujeto puede y debe impedir por razones que le conciernen, no cuando nada tiene que ver con la fuente del peligro nocivo o con la factibilidad de eliminarlo. "Lo que la ley busca —dice López Herrera (24)— es que la prevención sea rápida y eficaz. Exigir la demostración de la culpa de alguien, llevaría en muchos casos a la esterilización de las buenas intenciones del remedio propuesto. Si el peticionante es arriesgado responderá, como en todos los casos, por el abuso de la medida cautelar solicitada"..." (Guardiola, Juan José; "La prevención, las inmisiones materiales y la denuncia de daño temido"; publicado en RDDyC 2020 (junio) 21 - RCyS 2020-VII, 36).

Y presentan, tales acciones las siguientes características:

"...No tiene carácter excepcional, no es de interpretación restringida ni subsidiaria.

No reclama que no exista una vía judicial más idónea.

... "El juez tiene amplias facultades a la hora de resolver fundada y razonablemente y no está compelido a seguir los planteos de las partes, pudiendo inclusive, actuar de oficio (26).

"En virtud de ello, el ejercicio de estas facultades no transgrede, en esta materia, el principio de congruencia.

"El juez debe resolver ponderando los criterios de menor restricción posible y de medio más idóneo para asegurar la eficacia en la obtención de la finalidad.

"La idoneidad del medio seleccionado, se vincula no solo al resultado final procurado, sino también con las técnicas procesales eficaces para asegurar su concreción" (27).

A la misma conclusión arribó el XXVIII Congreso Nacional de Derecho Procesal (Jujuy, 2015): "Los jueces tienen amplias facultades para instrumentar la acción preventiva, incluso para disponer el tipo de

medida que considere más idónea para la prevención, aunque no haya sido solicitada por el reclamante, debiendo procurarse el menor perjuicio posible al obligado. En este aspecto, doctrina y jurisprudencia preconizan una flexibilización en el principio de congruencia".

"Resulta importante que el juez, cuando la dificultad de la situación fáctica lo amerita, determine un mecanismo o programa de ejecución, con plazos y etapas, y —en su caso— apercibimientos y sanciones, quedando sujeto al control judicial lo atinente a la verificación de su cumplimiento" (28)... " (Guardiola, Juan José; "La prevención, las inmisiones materiales y la denuncia de daño temido"; publicado en RDDyC 2020 (junio) 21 - RCyS 2020-VII, 36).

II.- En el marco jurídico indicado, cabe resolver en primer término la defensa de falta de legitimación pasiva traída por la Sra. Patricia del Carmen Gómez, D.N.I. N° 17.006.496, y hacer lugar a la misma ya que se trata de una persona homónima a la demandada en autos, llevando por tal motivo a la parte actora a correrle traslado de la demanda en forma errónea, con costas a la actora pero eximiendo de su pago por contar con beneficio de gratuidad en los términos previstos por el art. 72, párrafo quinto del CPCC.

III.- En cuanto a la pretensión de la parte actora, y analizando la pericia practicada en autos, surge de la misma que "...*de la visita realizada a la vivienda de la actora, se observaron deterioros en zona de techo relacionado con pérdidas de agua en cocina, ante-baño, baño, pasillo y lavadero. Teniendo su impacto sobre zona de paredes...*

No se detectó goteo al momento de la visita pero sí la percepción de humedad sobre paredes en la vivienda de la actora especialmente en la cocina..."

En cuanto a la causa de tal daño, señala el perito que obedecería a daños en el caño troncal que traslada agua desde el suelo hasta el tercer

piso que, por la antigüedad del edificio, muy probablemente sea de hierro galvanizado y presente oxidación con pérdidas de agua.

En relación a los riesgos que tal situación genera, sostuvo el perito que "...Respecto de la habitabilidad el inconveniente principal es que el agua/humedad haga contacto con alguna boca de electricidad/cables eléctricos y que la humedad distribuida en techo / paredes permita ser un medio de pasaje/transmisión de la corriente eléctrica. Esta situación podría energizar alguna parte de la pared y llegar a dar una posible descarga eléctrica.

Se debe indicar que de existir un interruptor diferencial (disyuntor) de buena calidad y controlado, ese riesgo en caso de producirse podría ser protegido por este medio.

Pero lo lógico es que ninguna pared se energice fuera de estos elementos de protección eléctrica.

g) El otro aspecto es el psicológico ya que ver una vivienda con cierto deterioro hace que no solo su aspecto influya en la propia visualización, sino en la impotencia de no poder corregir las mismas en forma individual. Esta limitación se genera al estar comprendido la solución en la necesidad de un involucramiento de los propietarios bajo el consorcio que administra las propiedades.

h) Finalmente la humedad es generadora de mohos y los mimos pueden provocar asma, rinitis y otras bronquitis..."

También se lee en la pericia lo siguiente: "...5.- Si resulta posible su reparación, y en cuyo caso cual sería la tarea necesaria para ello y el tiempo aproximado.

R.5.- Desde el punto de vista técnico la reparación se puede lograr, para lo cual se requiere principalmente de ser factible la obtención de los planos y de ser coincidente el tendido de cañerías con la consideración realizada por este perito. La propuesta sería el reemplazo de la cañería

troncal de todo el edificio. Para posteriormente un chequeo de cañerías de cada unidad.

Se deja constancia que al no poder acceder al último piso departamento Tercero B salvo que en este exista alguna anormalidad propia de pérdida y por la propia gravedad baje hacia los otros pisos, lo más probable sería el deterioro del caño montante principal ya mencionado en el informe...".

El dictamen, que no ha sido cuestionado, contiene fotografías y croquis que ilustran lo manifestado por el perito.

IV.- A partir de lo relevado por la pericia, considero que se encuentran acreditados los presupuestos que surgen de la norma procesal (art. 570 CPCC), esto es, "...que de un edificio o de otra cosa derive un daño grave e inminente a sus bienes..." para que proceda la acción.

Y de ese modo tengo por acreditada la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para obtener el cese de la pérdida de agua que afecta al departamento de la actora.

V.- Lo expuesto en el párrafo precedente me lleva a considerar, en relación a la legitimación pasiva, lo dispuesto por los arts. 1710 a 1713 del CCyC en los términos que han sido interpretados por la doctrina citada en el considerando primero de la presente sentencia.

La normativa citada impone el deber de prevenir los daños a toda persona en cuanto de ella dependa, situación que en el presente caso alcanza a los demandados, pero también, en menor medida, al consorcio citado en calidad de tercero.

En relación a los demandados, además de ser titulares dominiales de las partes comunes del edificio (conf. arts 2039 y 2041, inc. "f" del CCyC) y hallarse obligados a conservar en buen estado su unidad funcional (art. 2045, inc. "b", CCyC), deben permitir el accesos a sus departamentos para la realización de las tareas necesarias para el reemplazo total de las cañerías

troncales, con las consecuentes obras que deben realizarse para ello.

Por ello, deberán los demandados en su calidad de propietarios de las unidades funcionales, proceder a la reparación del caño maestro, parte común del edificio en el que se asienta el departamento de la actora, debiendo esta última permitir el acceso a su vivienda que resulte necesario para la reparación indicada.

Y respecto del consorcio, el mismo deberá presentar los planos necesarios para proceder a la reparación tal como lo indica la pericia producida en el proceso, aspecto en el cual será alcanzado por la presente sentencia.

No obsta a esta decisión la circunstancia de ser el consorcio en cuestión un tercero citado y no demandado directo en el proceso por cuanto, como se dijo anteriormente, la acción preventiva permite adoptar soluciones en pos de evitar los daños apartándose del principio de congruencia.

Así, se reitera lo expuesto al señalar que "... *El juez tiene amplias facultades a la hora de resolver fundada y razonablemente y no está compelido a seguir los planteos de las partes, pudiendo inclusive, actuar de oficio* (26).

"En virtud de ello, el ejercicio de estas facultades no transgrede, en esta materia, el principio de congruencia.

"El juez debe resolver ponderando los criterios de menor restricción posible y de medio más idóneo para asegurar la eficacia en la obtención de la finalidad...".

Por ello he de rechazar parcialmente la defensa de falta de legitimación opuesta por la Asociación Civil Consorcio 500 viviendas Barrio Universitario Plan B, pero imponiendo las costas por su orden porque dicho tercero tuvo motivos fundados para oponer la defensa en cuestión (art. 62 CPCC).

VI.- En consecuencia, se hace lugar a la acción interpuesta debiendo los demandados en autos proceder a la reparación del caño maestro y de la pérdida de agua que afecta a la vivienda de la actora.

Y, en cuanto al consorcio citado al proceso, deberá el mismo aportar los planos del edificio necesarios para la realización de las reparaciones indicadas en la pericia.

VII.- Las costas del proceso se imponen a las demandadas en su calidad de vencidas (art. 62 CPCC), con las siguientes excepciones:

a) las costas correspondientes a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. Patricia del Carmen Gómez, D.N.I. N° 17.006.496, se imponen a la actora pero eximiéndola de su pago por contar con beneficio de gratuidad en los términos previstos por el art. 72, párrafo quinto del CPCC.

b) las costas correspondientes a la excepción opuesta por la Asociación Civil Consorcio 500 viviendas Barrio Universitario Plan B, se imponen por su orden atento al modo en que se resuelve y porque dicho tercero tuvo motivos fundados para oponer la defensa en cuestión (art. 62, CPCC).

VIII.- En cuanto a la regulación de honorarios, siendo que estamos en presencia de una obligación de hacer que a la fecha no se encuentra cuantificada, se difiere la misma hasta el momento en el cual se pueda estimar el costo de las reparaciones a realizar.

Por todo lo expuesto;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación planteada por la Sra. Patricia Roxana Gómez, con costas a la actora pero eximiéndola de su pago por contar con beneficio de gratuidad (art. 72, párrafo 5° del CPCC).

II.- Hacer lugar a la acción de daño temido interpuesta por Alicia del

Cármel Figueroa contra Patricia Roxana Gómez, Olga Cayuman y María de los Angeles Méndez y, en consecuencia, condenar a estos últimos a realizar, dentro del plazo de treinta (30), las reparaciones necesarias para dar solución y hacer cesar las perdidas de agua provenientes del inmueble ubicado en el Núcleo 27 y que afectan a la Unidad sita en Planta Baja, Dpto. "B" del Barrio 500 Viviendas de ésta ciudad.

Debiendo en el mismo plazo acreditar en autos haber dado cumplimiento con la reparación total de las instalaciones que provocan el daño al inmueble de la denunciante. En caso de no cumplirse lo aquí ordenado, podrá proceder en tal sentido la parte actora a costa y cargo de los demandados.

Asimismo, condenar a la Asociación Civil Consorcio 500 viviendas Barrio Universitario Plan B para que, en el plazo de diez (10) días adjunte al proceso los planos correspondientes al edificio identificado como Núcleo 27 del Barrio 500 Viviendas de esta ciudad, bajo apercibimiento de aplicar astreintes.

III.- Imponer las costas a las demandadas en su calidad de vencidas (art. 62 CPCC), con las siguientes excepciones:

a) las costas correspondientes a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. Patricia del Carmen Gómez, D.N.I. N° 17.006.496, se imponen a la actora pero eximiendo de su pago por contar con beneficio de gratuidad en los términos previstos por el art. 72, párrafo quinto del CPCC.

b) las costas correspondientes a la excepción opuesta por la Asociación Civil Consorcio 500 viviendas Barrio Universitario Plan B, se imponen por su orden atento al modo en que se resuelve y porque dicho tercero tuvo motivos fundados para oponer la defensa en cuestión (art. 62, CPCC).

IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta el momento de contar

con base para ello, conforme lo expuesto en los considerandos.

Regístrese y notifíquese, cf. arts. 120 y 138 CPCC.

José María Iturburu

Juez.