

San Carlos de Bariloche, 11 de mayo de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **FARIAS, NILTON DANIEL C/ LUPI, GUILLERMO ROBERTO Y OTROS S/ INTERDICTO S/ MEDIDA CAUTELAR BA-01391-C-2025**

Y CONSIDERANDO:

1) Rodrigo Rapela por derecho propio y como socio administrador y representante legal de Desarrolladora Aike Tosaco SAS se presentó y detalló los antecedentes del caso como, efectuando un análisis del expediente de obra, de los requisitos para la procedencia de la cautelar atacada, solicitó el levantamiento de la medida y/o que, en caso que de mantenerse la misma que se modifique la contra cautela disponiendo una caución acorde al daño económico que la medida está generando.-

Asimismo en igual carácter planteó revocatoria con apelación en subsidio contra la sentencia interlocutoria de fecha 18/03/2026 que rechazó el pedido de levantamiento de la suspensión de la obra. Al efecto indicó que la sentencia sólo toma en cuenta para no hacer lugar a lo peticionado un fragmento de la respuesta brindada por el Municipio que dice que no puede determinar la existencia o no de peligro respecto de la propiedad del vecino; que no se ha demostrado el peligro en la demora o peligro existente, que del expediente municipal surge la designación de Grandi como director de obra con certificado de habilitación profesional y orden de trabajo suscripto por Rapela socio y administrador titular de la desarrolladora de la cual indica ser administrador también; que la documentación acompañada por Grandi como por la requirente resultan suficientes para acreditar la titularidad del bien; que en su respuesta el DPA no menciona riesgo alguno o irregularidades de la obra que asimismo realiza recomendaciones generales no obligatorias; que entre la respuesta de la Municipalidad ésta indica que no se ha ejecutado obra de índole antirreglamentaria con lo cual no es factible declarar demolición; que asimismo la licencia para construir solicitada por el anterior propietario sigue vigente y finalmente en una tercera respuesta brindada por dicho organismo, entre otras cosas indica la parte que no se aprobó la obra sin cumplimiento de requisitos ambientales indispensables, que el plan de remediación fue evaluado y resuelto positivamente en el proceso administrativo; asimismo indicó que el peligro por inclemencias climáticas existe en todo el ejido municipal no se puede por miedo de un vecino a que por extensas lluvias y por haber obrado ilegalmente años

atrás cambiando el curso natural de un arroyo que originariamente pasaba por su terreno ir contra la normativa legal vigente que tiene licencia para construir aprobada y plan de remediación cumplimentado que la obra cumple con todos los parámetros establecidos por la normativa vigente, que finalmente no hay verosimilitud del derecho en la petición de Farias ni peligro en la demora.-

La parte actora se opuso al levantamiento de la suspensión y solicitó el rechazo de la revocatoria planteada, asimismo en función de sendas incidencias se remitió a los fundamentos expuestos al inicio de la acción manifestando que no existen elementos aportados por la demanda que acrediten que no existe riesgo y peligro; que tampoco se verificó que se haya dado cumplimiento a los recaudos dispuestos por la Municipalidad, que el Sr. Rapela no fue alcanzado por la resolución que cuestiona, que sus argumentos carecen de fundamentación y de legitimación, que los términos de su presentación no son una crítica concreta y razonada del fallo recurrido, que solo se trata de una mera discrepancia con el criterio adoptado en la resolución; Seguidamente, hizo referencia a los requisitos del memorial, que la parte reitera lo ya manifestado por el Sr. Grandi y que el peligro en la demora se sustentó no en la manifestación de un vecino sino del resultado de la constatación y que si bien la obra no tendría irregularidades y registra licencia para construir no pueden determinar la existencia o no de peligro respecto de la propiedad del vecino.-

2) Por las siguientes razones corresponde rechazar la revocatoria planteada y conceder la apelación en subsidio planteada en relación y efecto suspensivo, teniendo a los escritos en despacho como memorial y respuesta de estilo:

A) Porque la resolución en crisis no sólo estuvo fundada en su oportunidad en la falta de legitimación del Sr. Grandi, por no ser titular de la obra, más allá de estar apelada por éste, ya que el levantamiento de la suspensión fue solicitada por aquél y no por otra persona en su oportunidad sino que además el informe de la Dirección de obras particulares de la Municipalidad no podía determinar, más allá de la habilitación de la misma, la existencia o no de un riesgo hacia la propiedad vecina.-

B) Porque la suspensión inmediata y cautelar de la obra que estaría generando la perturbación en la posesión de la propiedad es la idónea y principal en este tipo de interdictos.-

Ello así por cuanto éste tipo de procesos tiene un carácter preventivo y urgente y busca evitar que el daño se consuma o aumente mientras se resuelve el conflicto de fondo que si bien tiene trámite sumarisísimo debe ser abierto a prueba y tramitar por esa vía.-

C) Porque resulta pertinente la paralización de los trabajos perturbadores que pueden ser de construcción, excavación y/o modificaciones en el terreno protegiendo la situación hasta el dictado de la sentencia final.-

D) Porque aún cuando la obra contaría con habilitación para su realización y continuación no se ha podido expedir el Municipio en relación a un eventual peligro o no de la concreción de la misma y si alguien que se encuentra a cargo del departamento de obras particulares no puede asegurar ello mal podría el suscripto hacerlo con los elementos de momento arribados a la causa.-

Es decir una cosa es que la obra cuente con habilitación dentro del marco legal para ser llevada a cabo y otra la posibilidad de la existencia de peligro al vecino denunciante.-

Adviértase que incluso aún cuando la parte demandada refiere a que el vecino habría corrido el curso natural de un arroyo ello deberá ser objeto de prueba en el juicio principal.-

E) Porque tampoco queda determinado por el Departamento Provincial de Aguas la falta de peligro, más allá de que el organismo dio directivas o recomendaciones que se desconoce se hayan cumplido por los propietarios y/o desarrolladores de la obra en cuestión.-

F) Porque más allá del minucioso análisis que realizara la parte recurrente respecto a lo tramitado en sede municipal, tal como se indicara, ello no determina la falta de peligro en la continuación de la obra.-

III) Finalmente sin perjuicio de todo lo anterior y en función del agravio formulado por la parte en relación a la suspensión de la obra, siendo que la contra cautela es la garantía o caución (real o personal) que debe brindar quien

solicita una medida cautelar para resarcir al afectado por los daños y perjuicios que dicha medida podría ocasionar, corresponde modificar la fijada en su oportunidad.-

En función de ello corresponde aumentar la caución real de la parte actora por un monto equivalente a la suma de \$ 2.000.000 en efectivo (depositados en cuenta judicial), o sobre un bien registrable tasado por dos agentes reconocidos del mercado, o en seguro de caución con una compañía solvente acreditado con la póliza respectiva o el instrumento provisorio de cobertura (art. 30 de la ley 17.418).-

Por todo lo cual,

RESUELVO: I) Rechazar la revocatoria planteada por el Sr. Rapela y en consecuencia mantener la suspensión de la obra oportunamente dispuesta y conceder la apelación en relación y efecto suspensivo teniendo a los escritos en despacho como memorial y respuesta de estilo; II) Imponer las costas de la incidencia a recurrente (art. 62 párrafo 1ro CPCC) y diferir la regulación para su oportunidad; III) Aumentar la contra cautela fijada en la suma de \$ 2.000.00 y en consecuencia intimar a la parte actora a dar cumplimiento a la misma en el término de cinco días bajo apercibimiento de levantar la medida dispuesta; IV) Notificar la presente conforme art. 120 del Código Procesal Civil y Comercial.

Santiago V. Morán

Juez