

San Carlos de Bariloche, 24 de abril de 2026.-

**VISTOS: "GARNICA, JORGE ALEJANDRO C/ DAVOS S.R.L. Y OTROS S/ ACCIÓN DE DAÑO TEMIDO" BA-00268-C-2026, y**

**CONSIDERANDO: 1°)** Que el 03/03/2026 se presentó Jorge Alejandro Garnica, con el patrocinio letrado del Dr. Agustín Pérez Vertiel y la Dra. Cecilia Cabrera, e inició acción de daño temido contra Davos S.R.L. y Juan Carlos Soria, solicitando que se ordene retirar tierra del inmueble lindero y se proceda a la construcción del muro de contención, a los fines de evitar agravamiento del daño en los bienes y posibles daños en las personas, con costas.

Relató que es propietario de un local comercial ubicado en calle La Paz 708, NC 19-2-E-518-14 uf 2 y que hace un tiempo el Sr. Soria Juan Carlos comenzó a rellenar con varios camiones de tierra el inmueble lindero a su propiedad, hasta una altura estimada de 1,8 m.

Sostuvo que a partir de ese momento, su propiedad se vio severamente afectada por la presión que debe soportar el muro medianero, al que según sus dichos se le suma la presión extra que ejercen los camiones o trailers que se estacionan en la propiedad vecina.

Refirió que, a raíz de ese relleno de tierra, su propiedad sufrió deterioros, llegando a producirse daños de nivel estructural.

Manifestó además que eso le genera un grave perjuicio económico, toda vez que en esas condiciones no puede -desde hace ya varios años- alquilar dicho local.

A fin de avalar sus dichos acompañó fotos y un informe técnico realizado por un arquitecto.

**2°)** Que el art. 570 del CPCC establece que "La intervención simultánea o ulterior de la autoridad administrativa determinará la clausura del procedimiento y el archivo del expediente".

**3°)** Que sin embargo, cabe señalar que no siempre la intervención de la autoridad administrativa determina la exclusión de la judicial o la clausura del procedimiento, pues si la misma es manifiestamente inidónea para conjurar el riesgo del daño entonces no se podrá descartar la iniciación o prosecución del procedimiento judicial (*cf. Morello A: "Código Procesal en lo Civ. y Com. de la Pcia. Bs. As. y La Nación", Tomo 7 A, p.*

118, Ed. Abeledo Perrot).

4°) Que el mencionado artículo 570 del CPCC distingue dos tipos de trámite según que el daño sea o no inminente y haya o no urgencia en la remoción del riesgo.

Así, en caso de manifiesta urgencia se toma la decisión "Inaudita pars" a la manera de los procesos cautelares; y si de la diligencia previa de reconocimiento judicial no resultare manifiesta la urgencia, debe oírse al afectado y producirse un informe pericial. Sin perjuicio de ello y más allá del trámite dado, "el daño debe ser cierto, grave, actual en el sentido de inminente" (Cf. ob. cit, p. 121).

5°) Que en el caso de autos, se ha optado por la vía sumarísima.

6°) Que sin embargo y pese a lo manifestado por la parte actora, no se advierte a la fecha la existencia de un daño inminente a los bienes del aquí denunciante que justifique y amerite continuar con este proceso judicial, cuyo objeto principal es el dictado medidas de seguridad adecuadas para evitar, justamente, ese daño.

Que para arribar a tal conclusión tengo en cuenta que el informe solicitado en estos autos a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, agregado el 23/04/2026, el municipio indicó en su informe que, habiendo realizado un visita al lote identificado con la nomenclatura catastral 19-2-E-0518-11B, ubicado en calle La Paz N° 730, no se observa la existencia de relleno en el terreno citado.

A mayor abundamiento, informó el municipio que la propiedad cuenta con final de obra aprobado y que registran los siguientes antecedentes: Expte. N° 307/1991. Expte. N° 404/1995 y Expte. N° 110/2018.

En el último expediente citado, la propiedad cuenta con Informe Técnico-Constructivo debidamente aprobado.

Por ello y más allá de las manifestaciones del actor, no advierto que se encuentre en riesgo la integridad física y/o bienes cuyo interés se pretende resguardar por medio del presente trámite.

En efecto, de las constancias de autos surge que el limitado objeto del presente proceso (cuasi-cautelar por cierto), se ha desnaturalizado ya que el riesgo no es actual ni tampoco inminente.

El recaudo de procedencia de esta medida excepcional requiere una urgencia manifiesta de daño grave e inminente.

En el caso de autos sin embargo, esta urgencia y riesgo inminente no se verifican; no sólo por el informe presentado por la municipalidad, sino también por el informe técnico realizado a instancias del actor por el arquitecto Alejandro Leon, que se llevó a cabo el día 10/09/2025, mientras que la presente acción se inició recién el 03/03/2026, es decir, mas de 7 meses después.

7°) Por último -pero no menos relevante-, la norma citada establece que "...la intervención simultánea o ulterior de la autoridad administrativa en las condiciones del primar párrafo de esta artículo, determina la clausura del procedimiento y el archivo del expediente..."-

En el caso de autos, ha existido intervención anterior y simultánea (ambas) de la MSCB.-

Ello, sin perjuicio de los daños que pudiera haber experimentado la propiedad del accionante, quien a todo evento deberá hacer valer sus derechos por la vía y forma que corresponda (acción ordinaria o sumarísima de daños y perjuicios).-

8°) En cuanto a las costas del proceso, corresponde imponerlas a la parte actora (art. 62 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Rechazar la acción de daño temido incoada, con costas al actor (art. 62 del CPCC). **II)** Atento la naturaleza del proceso, regúlense los honorarios del Dr. Agustín Perez Vertiel y de la Dra. Cecelia Cabrera, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$397.940, equivalente a 5 ius (art. 9 de la LA).- **III)** Notifíquese (Art. 120 del CPCC).-

**Mariano A. Castro**

**Juez**