

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 2 días del mes de febrero 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 ADMINISTRATIVO de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**ARAGON CHRISTIAN ADRIAN Y OTRA C/ MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**", (**VR-67428-C-0000**) (**A-2VR-244-C2021**) 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.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

I.-OBJETO DEL PRESENTE

Conforme surge de la nota de fecha 11/09/2025, vienen los presentes para resolver los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia publicada el 01/08/2025, por la parte actora en fecha 08/08/2025 y por el demandado Municipio de Villa Regina el 13/08/2025.

Corresponde mencionar que, tanto los actores del proceso como el Municipio demandado y el Sindicato Luz y Fuerza, ofrecieron respuesta a sus contrarias en fechas 21/10/2025, 13/10/2025 y 08/10/2025 y 20/10/2025 respectivamente.

II.- ANTECEDENTES. CONTENIDO

Se trata el presente de una demanda de daños y perjuicios interpuesta por Cristian Adrián Aragón y Vanesa Deborah Quiroga contra la Municipalidad de Villa Regina y el Sindicato de Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén, en miras de solicitar la reparación de los daños

ocasionados en el inmueble nombrado catastralmente como 06-1-B-528-16A en virtud de una pérdida de agua.

A.- SENTENCIA

1.- La sentencia de fecha 01/08/2025 resolvió, “(...) 1°. Hacer lugar a la demanda interpuesta Cristian Adrián Aragón y Vanesa Deborah Quiroga, y en consecuencia condenar a la Municipalidad de Villa Regina a abonar las sumas dinerarias, conforme los lineamientos dados en el punto IV). 2°. Imponer las costas de la pretensión a la Municipalidad de Villa Regina (Art. 62° 1er. Párrafo). 3°. Rechazar la demanda interpuesta por los actores contra el Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén, por los fundamentos expuestos. Imponer las costas por su orden (Art. 62° 2do. párrafo) por los motivos expuestos”.

2.- Para decidir de tal modo, consideró el magistrado que “(...) Ante este contexto probatorio, concluyo que tendré por acreditada la ocurrencia de pérdidas de agua potable desde las conexiones externas a los inmuebles del actor y codemandado, es decir desde la caja de suministro y corte de agua potable ubicadas en la vereda al inmueble propiedad del Sindicato. Si bien los registros municipales no indican que había una avería o pérdida en las conexiones ubicadas debajo de la vereda del lugar de los hechos, lo cierto es que la pericia en arquitectura, el informe del Arq. Molina traído por la actora en su demanda, y los testimonios de Daniel Fierro, Jorge Lanaro e Inostroza Matías, recibidos en el proceso, tienen la fuerza probatoria suficiente para acreditar que en el lugar donde se ubica la llave de corte de la vereda existieron pérdidas de agua, con grado de probabilidad suficiente”.

3.- Asimismo, refiriendo a la imputabilidad por los sucesos, dispuso la sentencia que “(...) Sin perjuicio de ello, y como lo he explicado al momento de analizar la responsabilidad del Municipio de Villa Regina, las

instalaciones o conexiones a la red de agua potable ubicadas en la vereda no pertenecen ni son propiedad de los frentistas. La conservación y titularidad de tales conexiones de agua era competencia, al momento de los hechos, del Estado Municipal”.

4.- A partir de allí, reconoció la procedencia de los rubros bajo los conceptos de “Daños sufridos en el inmueble- Trabajos a realizar” y “Daño moral”.

B.- RECURSOS

AGRAVIOS ACTORA

En fecha 24/09/2025, elevó memorial la parte actora.

1.- Su primer y más importante agravio, radica en el hecho de que la sentencia no encontró responsable al Sindicato Luz y Fuerza por los sucesos que motivaron la presente.

1.2.- Señalaron que, la sentencia indicó que “(...) Existe un hecho concreto, real y que ha sido debidamente probado, y la Sentencia deja de lado, y es QUE EN LA PROPIEDAD DE LOS ACTORES EL AGUA ENTRA POR LA PARCELA 17, ello es incontestable”. De tal modo, se quejaron por cuanto, a su entender, los daños a su propiedad derivan de la acumulación de agua en el lote lindante propiedad de los codemandados, razón por la cual, tal como lo sostuvieron los peritos, “(...) no es posible afirmar con certeza que si la pérdida se ha producido desde la llave maestra hacia la calle o si, por el contrario hacia la propiedad del sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén.- Desde la perspectiva de este profesional, se entiende como una responsabilidad compartida entre el principal propietario afectado sobre su acera y la Municipalidad de Villa Regina como proveedor del servicio de agua potabilizada”.

1.3.- Por otra parte, se quejaron los actores por considerar que el

magistrado ha descartado sin fundamento el testimonio del Sr. Jalavez y del Sr. Figueroa. En tal sentido, explicaron que, el hecho de que no hayan dejado asentado sus informes en el expediente administrativo no puede significar que sus declaraciones no sean ciertas ni acertadas.

1.4.- Aseguraron por otro lado, que, el juez debió utilizar el criterio de la carga dinámica de la prueba a la hora de analizar cuál fue el origen de la pérdida de agua en virtud de que, a su entender, resulta un hecho acreditado que el agua entró por la parcela 17 A de propiedad del codemandado, razón por la cual es aquel quien se encuentra en mejor posición de demostrar el origen de la misma.

1.5.- Se agravieron además, por entender que en el caso de que la única causa de los daños hubiese sido la pérdida de la llave de agua ubicada en la vereda del lote 17 A, la omisión y negligencia del Sindicato en revertir la situación lo sitúa como responsable solidario.

2.- En segundo lugar, se quejaron por el monto resuelto en concepto de daño material, explicando que la sentencia se funda en el presupuesto acompañado por el arquitecto Molina, el cual data del año 2020.

De tal modo, sostuvieron que al constituir una deuda de las denominadas “de valor” corresponderá una nueva valoración más cercana en el tiempo, ajustada a índices, como por ejemplo el de la construcción.

3.- Por último -aunque en igual sentido que el punto anterior-, se agravieron los actores recurrentes por considerar escasa la indemnización resuelta en concepto de daño moral.

AGRAVIOS MUNICIPIO DE VILLA REGINA

El Municipio de Villa Regina elevó su memorial en fecha 01/10/2025.

1.- Se agravio en primer lugar, por considerar errónea la valoración de

la prueba realizada por el magistrado en la sentencia. Indicó de este modo que “(...) el fallo atacado se sustenta principalmente en un análisis fraccionado de la PERICIA EN INGENIERÍA, sin cotejo con otros elementos que permitan comprobar objetivamente el tiempo, modo y circunstancias del hecho desencadenante. El juez de primera instancia dice: ‘...En cuanto a las medidas de prueba producidas en el proceso, encuentro que la pericia presentada por el Arq. Juan Gabriel López ha determinado que las filtraciones o pérdidas de agua se han originado en la caja de suministro y corte ubicada en la vereda del inmueble del Sindicato...’ Omite analizar el aquo que el perito siempre se refirió en sus conclusiones en términos hipotéticos: ‘se infiere que probablemente la pérdida de agua no se dio en un único momento, sino que ha sido un proceso que tuvo como consecuencia el estancamiento del agua por debajo de la vereda y vivienda...La causa probable de filtración de gran cantidad de agua, reside como hipótesis más acertada en una pérdida en la conexión de la Llave Maestra del lote 17A, ubicada en la vereda. Sin embargo, debido a la importancia de las consecuencias y la progresiva actuación constante de la filtración, no se descartan posibles filtraciones en tramos hacia la acera y hacia la propiedad 06-1-B-528-17ª... Es decir, no es posible afirmar con certeza si la pérdida se ha producido desde la Llave Maestra hacia la calle o si, por el contrario, hacia la propiedad del Sindicato de Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén...Es imperativo tener en cuenta también el factor temporal y estructural en este contexto. La vivienda en cuestión cuenta con muchos años de antigüedad y no cumple con las normas antisísmicas más recientes establecidas por las normativas CIRSOC...’ Dichas conclusiones técnicas permiten advertir que los daños en la vivienda del actor, se pudieron generar por diversos factores. Sin embargo, la sentencia valora arbitrariamente la pericial de autos teniendo con ello por probado el nexo causal”.

Explicó de este modo que, el Arquitecto Molina, luego de inspeccionar el lugar -en fecha más cercana al suceso desencadenante-, también concluyó que los daños se pudieron generar por dos circunstancias, 1) pérdida de agua ocurrida durante mucho tiempo en la llave-válvula de registro ubicada en la acera y 2) los riegos continuos efectuados en el sector frontal del lote 17, donde se encuentra una canilla de servicio. Sin embargo, señalan que, a su entender, el magistrado se limitó a circunscribir como hecho generador de las fisuras, únicamente las pérdidas de agua generadas en la llave de corte, omitiendo considerar las conclusiones arrojadas por los profesionales en la materia (Arq. Lopez y Molina).

En esta línea de razonamiento, recordó que el testigo Juan Carlos Jelvez, amigo de los actores, declaró que al lado de la vivienda de los actores, en el inmueble del Sindicato demandado, hicieron una conexión de agua y desde allí es que sucedió una pérdida de agua. “(...) El testigo agrega que pudo ver la pérdida de agua, que por el costado de la casa de los actores es que se ha acumulado agua, que estaba todo húmedo y que el agua provenía de una conexión ubicada en el terreno del Sindicato. Sostiene que la pérdida de agua comenzó en el inmueble del demandado, pero que luego fue desplazándose hacia la vereda. Que el agua brotaba desde la parte de adentro del predio, acumulándose contra la pared de la casa de Aragón. Tb otras declaraciones...Véase que los testimonios aportados dan cuenta de la inexistencia de una pérdida de agua en la llave de corte de la vereda del Lote 17 y efectivamente de la existencia de una pérdida de agua en el solar del Sindicato”.

Aseguró el Municipio recurrente, que, pese a ello, el Sr. juez ha tomado la declaración del testigo Fierro, quien advirtió la existencia de humedad en la llave de corte, circunstancia habitual en esos sectores, que no significa que exista una pérdida de agua capaz de desmoronar la

vivienda de los actores.

2.- Se agravió en segundo lugar, por considerar que el magistrado yerra en la aplicación del concepto de falta o ausencia de servicio público de agua potable. A partir de allí, sostuvo que “(...) La sentencia de grado incurre en un error jurídico y fáctico al aplicar el concepto de "falta de servicio" como factor de atribución de responsabilidad a la Municipalidad de Villa Regina, sin que existan elementos objetivos que acrediten la existencia de un servicio defectuoso, irregular o ausente, conforme exige el estándar de responsabilidad estatal por omisión”.

A continuación, explicó que la figura de la falta de servicio como causal de responsabilidad estatal requiere una omisión ilegítima, antijurídica y evitable, y no puede presumirse de forma automática ante todo reclamo.

3.- En tercer lugar, se agravió por entender que el resultado de la sentencia significa un exceso en la exigencia estatal. Manifestó que “(...) El razonamiento del juez de primera instancia parte de una ficción de omnipresencia estatal, al pretender que el Municipio deba ejercer vigilancia permanente y proactiva sobre cada conexión subterránea de agua potable, encontrándose muchas de ellas ubicadas a más de un metro de profundidad, sin previa denuncia ni indicio de falla”.

4.- Subsidiariamente, se agravió el Municipio por considerar que el fallo obvió la responsabilidad que le cabe al Sindicato en su calidad de frentista. Indicó así que el “(...) El propio perito López referencia dicha normativa en su informe, sin que el juez de grado haya ponderado su relevancia ni exigido al Sindicato prueba alguna de haber cumplido su deber de conservación o de haber denunciado oportunamente la supuesta pérdida”.

5.- Casi concluyendo su memorial, se agravió el Municipio al entender que el magistrado subestimó la existencia de pruebas concretas, técnicas y testimoniales que acreditan la presencia de pérdidas de agua en el interior del lote 17A, propiedad del Sindicato de Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén. A su parecer, dicha circunstancia fue causal relevante del daño producido en el inmueble de los actores.

6.- Finalmente, se quejó por cuanto la sentencia no hizo mención del comentario final realizado por el perito en relación al estado de construcción del inmueble de los actores, señalando que "obedece a una construcción antigua y deficiente de la vivienda. Tal omisión en la valoración de la prueba torna la sentencia arbitraria y discrecional".

C.- RESPUESTAS DE AGRAVIOS

Tal como lo adelanté, todas las partes respondieron a las presentaciones recursivas de sus contrarias.

1.- Por un lado, la parte actora [respondió](#) la apelación del Municipio, afirmando que la mayor cantidad de prueba recolectada coincide en cuanto a que la causa de la pérdida provenía de la llave de paso que está en la vereda, siendo el Municipio el principal responsable.

2.- En cuanto al Municipio, [insistió](#) en el hecho de que, tal como lo sostuvo la pericia, el Sindicato resultó responsable por los daños toda vez que el agua ingresó al inmueble de los actores desde la parcela 17 A, propiedad de Luz y Fuerza.

Asimismo, señaló en relación al relamo por el importe resuelto en concepto de arreglos al inmueble, que el rubro consiste en una obligación dineraria y no en una de valor como lo pretenden los actores.

3.- Finalmente, ofreció [respuesta](#) el Sindicato Luz y Fuerza indicando que, a su entender, los agravios de la parte actora en relación a la hipotética

responsabilidad que le cabe a su parte debieran ser declarados desiertos por carecer de sustento suficiente.

En cuanto al recurso del Municipio, indicó que “(...) La mera insistencia en una hipótesis descartada por bien fundada insuficiencia probatoria, no satisface el estándar de impugnación recursiva, desde que la Cámara no es una nueva instancia de hecho, llamada a recomponer libremente el cuadro probatorio, sino un tribunal de revisión que exige ataques específicos a los pilares de la sentencia”.

4.- Ahora bien, más allá del breve resumen apuntado, en relación a las respuestas emitidas por las partes invito a los interesados para una completa y detallada lectura, a remitirse a sus respectivos registros obrantes en el sistema PUMA.

III.- AUTOS Y AL ACUERDO

En fecha 21/10/2025 pasan los autos al acuerdo, realizándose el sorteo de estilo el día 07/11/2025.

IV.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN

A partir de la minuciosa lectura de los recursos, sus respuestas y de la sentencia apelada, me encuentro en condiciones de proponer al acuerdo de mis colegas la recepción parcial del recurso de la parte actora, y el rechazo del interpuesto por el Municipio de Villa Regina. A razón de ello, la sentencia resultará confirmada, haciendo la salvedad respecto al monto dispuesto por los rubros “gastos de reparación” y daño moral. Daré mis fundamentos, apoyándome desde luego en el plexo probatorio acompañado al expediente.

1.- Inicialmente, recordaré que, tanto la parte actora como el Municipio de Villa Regina recurrieron la sentencia, agraviándose en relación a la falta de atribución de responsabilidad al Sindicato Luz y

Fuerza. Advirtieron de este modo, que, el fallo denota una errónea interpretación de la prueba pericial confeccionada por el Arquitecto Gabriel López.

Sentado lo anterior, recordaré que el magistrado situó el debate en la existencia de pérdidas de agua y en el interrogante de si aquellas provenían de una conexión interna de la propiedad del Sindicato demandado, ubicada dentro del inmueble, o si por el contrario, provenía de una conexión de agua externa al inmueble, ubicada sobre la vereda de calle Primera Junta N° 372 de la Ciudad de Villa Regina.

Finalmente, se concluyó que “(...) en los meses de Enero y/o Febrero del año 2020 se produjeron pérdidas de agua en la vereda del inmueble propiedad del Sindicato (nomenclatura 06-1-B-528-17A), sin que pudiera acreditarse fehacientemente la postura asumida por la Municipalidad de Villa Regina en cuanto a la existencia de filtraciones dentro de ese inmueble”.

Frente a ello, se agraviaron las recurrentes por considerar que los daños en el inmueble provocados por las pérdidas de agua resultaron también responsabilidad del Sindicato por provenir el agua desde su parcela hacia la del actor.

1.1.- Adelanto desde ya que no comparto tales conclusiones.

Tal como lo sostuvo el magistrado, de la lectura de la pericia en arquitectura “oficial” confeccionada por el Arq. López, el **origen de las filtraciones** provino de **instalaciones externas ubicadas en la vereda** (caja/llave de corte), y no de instalaciones internas del inmueble del Sindicato demandado. Sumado a ello, y tal como expresamente lo reconoció el magistrado en su sentencia “(...) encuentro conclusiones coincidentes en el informe traído por los actores y confeccionado por el

arquitecto Molina, quien ha realizado su evaluación de manera más cercana a la fecha de ocurrencia de los hechos. Ambos arquitectos concluyen que la causa de los movimientos de suelo y consecuentes daños a la vivienda tienen su causa en filtraciones de agua provenientes de la llave-válvula de registro ubicada en la acera por un largo periodo de tiempo”.

En esta línea de argumentación, y sin intenciones de extender en demasía mi desarrollo, creo de importancia replicar los términos de la pericia cuya valoración se cuestiona, a los fines de poder aportar mayor claridad a mis argumentos.

De la lectura del informe se observa entonces, lo siguiente “(...) c) **Indique según su leal saber y entender cuál ha sido la causa de las filtraciones, es decir, de dónde provino y/o provienen las filtraciones y, en tal caso describa como actuó el agua o que incidencia tuvo en la propiedad del actor:** La causa probable de filtración de gran cantidad de agua, reside como hipótesis más acertada en una pérdida en la conexión de la Llave Maestra del lote 17A, ubicada en la vereda. Sin embargo, debido a la importancia de las consecuencias y la progresiva actuación constante de la filtración, no se descartan posibles filtraciones en tramos hacia la acera y hacia la propiedad 06-1-B-528-17A. Según lo observado y consultado respecto a los tiempos en los cuales ha ocurrido el problema, el agua fue concentrándose en un punto donde convergen la línea municipal y la línea medianera divisoria entre ambas propiedades (Figura 9). Dicha filtración pudo haber provocado socavamientos por debajo de la superficie, aportando a uno o más ‘vacío/s’ del cual se encuentra apoyando todo el conjunto edilicio del propietario Aragón de forma ortogonal al suelo (carga estructural estática). Esto ha generado un punto de inflexión para conjunto volumétrico, logrando que se produzca un ‘vuelco’ del mismo de manera general, provocando alteraciones y deformaciones parciales en diferentes

zonas de la vivienda. El muro mayormente afectado está construido con mampostería de ladrillo macizo con muros de 30cm al exterior y 15cm internos; pero el mismo no se encuentra dotada de columnas y vigas de encadenado, por lo que cualquier fuerza o carga dinámica lateral, provoca el desprendimiento de los distintos elementos constructivos (ladrillos, tirantes, aberturas) sin estar ´atados´ para conformar un sistema estructural integrado. Este tipo de estructura agrava la situación del desmejoramiento por parte de una amenaza externa (...) **f) Según su saber y entender indique quien es el guardián y/o dueño de los objetos y/o cosas que provocaron el daño en la propiedad del actor:** El problema central se sitúa de manera clara en relación con la parcela 17A, y no directamente sobre la vivienda adyacente afectada, identificada como la 16A. Es crucial señalar que, al examinar el entorno, se hace evidente que los anteriores problemas que fueron reparados ahora se consideran ´vicios ocultos´, lo que complica la identificación precisa del origen de la pérdida en este momento. Es decir, no es posible afirmar con certeza si la pérdida se ha producido desde la Llave Maestra hacia la calle o si, por el contrario, hacia la propiedad del Sindicato de Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén".

A partir de allí, a mi entender, no quedan dudas respecto a que la interpretación de la pericia fue la correcta. En este contexto, surge que el origen de la pérdida según el informe técnico se posiciona en la llave maestra ubicada en la vereda frente a las propiedades de los actores y del Sindicato, y fundamentalmente circunscripto a la superficie de exclusiva responsabilidad del Municipio de Villa Regina.

En esta línea de análisis, advierto que, más allá del curso que haya tomado el agua (que se origina a partir de aquella pérdida en la llave maestra referida), la génesis de dicha fuga se encuentra en la acera (caja/llave de corte), y no en instalaciones internas del inmueble. A partir

de allí, se plantean distintas variantes. Que el agua se haya ido para la calle, lo que podría suceder perfectamente ya que de las fotos acompañadas al informe se observa crecimiento de vegetación y hasta hundimiento y humedad en la calle frente a las propiedades; o también en paralelo, para la línea de los inmuebles de los actores y del Sindicato codemandado, advirtiéndolo que su mayor caudal se alojó en la medianera entre ambas propiedades, resultando absorbida naturalmente por las plantas del terreno del Sindicato y provocando igualmente la inclinación en el muro lindero entre ambos terrenos.

1.2.- Por otro lado, tengo a la vista que la pericia recibió impugnaciones por parte del representante del Sindicato, así como de los actores recurrentes.

En relación a estos últimos, reservaré sus comentarios para la oportunidad de tratar el agravio relacionado al monto concedido en concepto de “gastos de reparación”; toda vez que, todos los puntos de impugnación de la pericia refieren a cuestiones relacionadas a los arreglos del inmueble.

Distinta situación se plantea a partir de la presentación elevada por el Sindicato. En ella refirió lo siguiente “(...) Descripta así la situación constructiva, deviene elocuente la Figura 9, en que el Perito clara e incontestablemente, identifica con certeza -en tanto en su dictamen no ensaya concausalidad ninguna-, el origen y causa del derramamiento de agua y como es que se explica su acumulación subterránea. Así, véase la Figura 9 del dictamen, grafica con certeza el punto dónde se habría originado la pérdida de agua, provocando la infiltración por debajo de la vereda. Asimismo, explica el Perito: ‘...En el mismo gráfico, se muestra el lugar donde probablemente se encontraba mayormente estancada el agua; ya que lote adentro, la superficie permeable del jardín frontal de la

propiedad 17A sumado a una especie arbórea de gran porte en sitio, actúan como absorbentes naturales...’ Dicho de otro modo, refiere el Perito que las especies arbóreas existentes en el Lote de éste Sindicato, obraron en beneficio de los actores, al atraer y consumir gran parte del agua subterránea; es decir, absorbentes de gran parte del agua filtrada por la negligencia y desidia de la autoridad pública”.

Los comentarios replicados a mi entender, sirven para confirmar la decisión que propongo.

El origen de la pérdida surge con abundante certeza de la llave maestra que se encuentra en la vereda, cuyo control y mantenimiento es de exclusiva responsabilidad del Municipio.

Distinta situación representa la acumulación de agua, que, finalmente, es la provocadora de los daños, y probablemente se haya desplazado subterráneamente hacia la propiedad del Sindicato, ingresando así al inmueble de los actores.

Respecto de ello, a mi criterio, no puede determinarse con claridad que exista responsabilidad del Sindicato demandado. Es que, si bien señalaron los apelantes que la negligencia y falta de aviso por parte de aquel codemandado provocó que la acumulación de agua finalmente permitiera el ingreso desde su propiedad a la de los actores, lo cierto es que no existen en el expediente pruebas concretas que acrediten tales extremos.

Por un lado, el perito lo menciona como una posibilidad, que luego, al contestar las impugnaciones realizadas por el Sindicato, de algún modo termina diluyendo. Así expresa “(...) Respecto a la falta de datos presentados en el informe, es importante señalar que la evidencia disponible fue limitada y, en consecuencia, mi informe se basó en una evaluación inicial e hipótesis derivadas de la información disponible.

Lamento que esto no haya sido entendido de esta forma, ya que se explicita en el mismo informe. No obstante, estoy dispuesto a ampliar o aclarar cualquier aspecto técnico en la medida de lo posible”.

1.3.- Tampoco coincido con el agravio relacionado a la hipotética interpretación errónea, o falta de valoración de las testimoniales ofrecidas por el Sr. Jelevez y Figueroa.

Respecto al testigo Juan Carlos Jelevez, quien reconoció ser amigo de los actores, ha declarado que al lado de la vivienda afectada, en el inmueble del Sindicato demandado, hicieron una conexión de agua y desde allí es que sucedió una pérdida. Sin embargo, cuando fue consultado cómo le consta dicha situación, indicó que él pudo ver la pérdida de agua “desde un costado”, ya que ahí se había acumulado gran cantidad, que estaba todo húmedo y que la pérdida provenía de una conexión ubicada en el terreno del Sindicato. Sostuvo que la pérdida de agua comenzó en el inmueble del demandado, pero que luego fue desplazándose hacia la vereda. Que el agua brotaba desde la parte de adentro del predio, acumulándose contra la pared de la casa de Aragón.

Me temo que, al igual que al juez pre opinante, las declaraciones no me resultan convincentes. Es que, no sólo advierto que sus dichos no son contrastables con ningún otro elemento de prueba, sino que además, se contraponen con los términos de la pericia que situó el origen de la pérdida en la llave de paso ubicada en la vereda frente al lote del sindicato. Por mi parte, podría agregar, que, de las fotografías anexadas a la pericia, se advierte que la humedad y la vegetación que brota de la vereda, lo hace del lado del lote de los actores y no del del Sindicato. Tal situación, al menos, me hace dudar respecto a la posibilidad cierta que la pérdida de gran cantidad de agua haya iniciado dentro del inmueble de propiedad del codemandado, desplazándose únicamente hacia la vereda y calle frente al

inmueble de los actores y no la propia.

En tal sentido, más me convenzo del hecho de que el origen de las filtraciones provino de instalaciones externas ubicadas en la vereda (caja/llave de corte), y no de instalaciones internas del inmueble del Sindicato demandado.

En relación a la supuesta falta de valoración de la testimonial del Sr. Figueroa, recordaré que su intervención fue hace unos seis años aproximadamente, y que cuando llega al lugar de los hechos, la tropilla municipal rompe la vereda para verificar si había una pérdida de agua en la misma, pero afirman no haber localizado ninguna. Sin embargo, afirmó que, encontraron una pérdida de agua hacia adentro del predio (“solar”) del Sindicato demandado, y que dicha pérdida estaba ubicada al lado de la casa de los actores. A pesar de ello, advierto que no hicieron ningún informe administrativo de dicha situación; o que frente a tan evidente y certera hipótesis, hubieran ingresado al predio del Sindicato a los fines de constatar sus presunciones, o que por lo menos, hubieran informado de tal situación a los actores, de modo que, les hubieran habilitado la posibilidad de intentar algún diálogo con sus vecinos.

En línea con lo que vengo afirmando, se advierte que la sentencia refirió “(...) Sin embargo, debo advertir que lo manifestado por Figueroa no posee sustento en las constancias de los expedientes administrativos acompañados por el Estado Municipal. En efecto, de los mismos no encuentro referencia alguna respecto a una pérdida de agua dentro del inmueble del Sindicato co-demandado, cuestión que sería por demás lógica en el contexto de las circunstancias del caso, dado que debe dejar asentada la razón por la cuál han sido llamados los inspectores municipales y que han podido observar al respecto. En consecuencia, no puedo tener por acreditado que existían desbordes de agua dentro del inmueble propiedad

del Sindicato demandado, dado que no hay prueba directa y fehaciente que demuestre tal extremo”.

1.4.- Similar criterio me merece la acusación en relación al "evidente deterioro del estado edilicio" que presentaba el inmueble, incluso, con carácter previo a la ocurrencia de las filtraciones de agua en su superficie e interior; situación que, además, resultó alertada por el perito en oportunidad de realizar su informe.

Explicó el técnico consultado "(...) El muro mayormente afectado está construido con mampostería de ladrillo macizo con muros de 30cm al exterior y 15cm internos; pero el mismo no se encuentra dotada de columnas y vigas de encadenado, por lo que cualquier fuerza o carga dinámica lateral, provoca el desprendimiento de los distintos elementos constructivos (ladrillos, tirantes, aberturas) sin estar ´atados´ para conformar un sistema estructural integrado. Este tipo de estructura agrava la situación del desmejoramiento por parte de una amenaza externa”.

Ahora bien, en el contexto descripto no puedo dejar de reconocer que el empeoramiento del estado edilicio, junto con los múltiples daños en la estructura del inmueble, en parte, se deben al estado de construcción que ya traía la propiedad de los actores desde sus orígenes.

Sin perjuicio de ello, no considero razonable atribuir, ó siquiera mermar responsabilidad al Municipio en razón de las circunstancias edilicias descriptas por el perito. Contrariamente, considero que el correcto silogismo debería partir de la base de que si no hubiese existido filtración ni fuga de la llave de salida ubicada en la vereda, entonces, seguramente no se hubiesen producido las terribles consecuencias en el inmueble de los actores. En otras palabras, sin amenaza externa (mención extraída textualmente de la pericia), no hubiese habido agravamiento de ninguna situación. De asentir lo contrario, a mi entender, estaríamos haciendo

futurología, alejándonos así del acreditado nexo causal entre los hechos y sus consecuencias.

1.5.- Finalmente, no encuentro acertado el agravio en virtud del cual, a la luz del principio de la carga dinámica de la prueba, hubiera correspondido que el Sindicato demuestre la inexistencia de pérdida de agua desde su propiedad. Por un lado, debo reconocer que de la compulsa del expediente no identifiqué ningún reclamo realizado por los actores al sindicato en el sentido de consultar respecto a una eventual pérdida de agua desde su propiedad. Por otro lado, los testigos refirieron que no existió una acumulación ni fuga de agua desde la propiedad del Sindicato, cuya visibilidad hubiera podido al menos, alarmar de alguna situación que indujera potenciales filtraciones internas. Por último, y de principal importancia a mi entender, la pericia del Arq. López y el informe del Arq. Molina identifican el origen de la pérdida en la llave ubicada en la vereda de las propiedades, advirtiéndose además que no se ha podido identificar otro lugar de fuga de agua. Del mismo modo -y al igual que lo señaló la sentencia-, de los informes obrados por el Municipio, no existe ninguna advertencia o indicación de la existencia de una situación como la increpada por las partes recurrentes. En tal sentido, a mi entender, no corresponderá la procedencia del agravio.

1.6.- Lo anterior habilita entonces, el tratamiento del agravio relacionado al hipotético error en el que incurre la sentencia a la hora de endilgar responsabilidad al Municipio de Villa Regina por su falta de fiscalización y mantenimiento de las conexiones del servicio externo de agua potable, así como por su eventual falta de servicio.

Adelantaré sin mayor preámbulo que, comparto en este punto también la resolución de grado adhiriendo así a la detallada explicación normativa proporcionada por el magistrado, a cuya lectura me remito.

En consecuencia y conforme la normativa vigente al momento de los hechos, resulta evidente que el Municipio de V. Regina, en su carácter de concesionario del servicio de agua potable, no solo era responsable del mantenimiento, operación y explotación del servicio, sino también debía velar por el correcto funcionamiento de los bienes de los que se sirve para prestar el servicio, a efectos de no provocar daños a terceros. En términos de la sentencia "(...) según el orden jurídico municipal y provincial, existe un mandato jurídico de actuación que obliga al Municipio de Villa Regina a mantener en buen estado de conservación las conexiones externas de agua potable, que hacen a la prestación eficiente del servicio público. Por lo tanto, acreditados los hechos en la forma explicada en el punto d. 1), la omisión en el mantenimiento y conservación de tales bienes resulta ser una conducta imputable materialmente a la Administración municipal. Conforme la prueba rendida en el expediente, el Municipio de V. Regina no ha llevado adelante un eficiente y correcto mantenimiento de los bienes de los que se sirve, específicamente respecto a las conexiones externas de agua potable ubicadas en la vereda del inmueble propiedad del Sindicato Luz y Fuerza de V. Regina".

1.7.- Por todo lo hasta aquí desarrollado, propondré el rechazo de los agravios relativos a la hipotética responsabilidad del Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén por los hechos sucedidos, confirmando así la decisión de grado.

DAÑO PATRIMONIAL.

Tocará analizar lo resuelto en relación a los daños patrimoniales que se reclaman, en concepto de “trabajos a realizar por las roturas en el inmueble de los actores”.

1.- Dispuso la sentencia que “(...) Al momento de contestar la aclaración de la parte actora (27/09/2024), el perito designado en el proceso

refiere sobre las reparaciones que deben realizarse y el costo de las mismas. Entiendo que el plan de acción desarrollado por el perito designado presenta una lógica interna, pero no ha expresado de forma clara cómo arriba a los distintos montos dinerarios que propone. A modo de ejemplo, el perito refiere como rubro que debe resarcirse el denominado 'Administración y Gestión'. Sostiene que el mismo consiste en la designación de un profesional del ámbito de la arquitectura/ingeniería que realice seguimiento y dirección del Plan de Acción y Contrato de Ejecución. Indica que el valor actualizado a la fecha de pericia es de \$1.920.095,74, y para explicar tal resultado refiere 'Ítem calculado sobre la base del 13% de \$910.000 sobre Informe Técnico Arq. Molina, bajo la etiqueta GASTOS GENERALES Y BENEFICIOS. Fuente actualización: <https://calculadoracac.com.ar/>. Así, no advierto la razón de tomar el 13% del monto total de las reparaciones, y actualizarlo conforme una calculadora de basada en el índice de la Construcción de la CABA (ver link). Mucho más tomando en consideración que la actualización por indexación, como es sabida, se encuentra prohibida desde la sanción de la ley de convertibilidad N° 23928, lo cual ha sido respaldado por nuestra CSJN en varios precedentes (315:158; 333:447; 346:143; 347:100). En consecuencia, no se tomarán en cuenta las conclusiones del perito en este punto en particular, y en su reemplazo seguiré los lineamientos realizados por el Arq. Molina en su informe de fecha 20/11/2020, que presenta una explicación detallada de las reparaciones a realizar y además resulta ser un análisis más cercano a la fecha de ocurrencia de los hechos. Entonces, deberán realizarse los trabajos de suelo, estructura, reparaciones y mejores determinados por el Arq. Molina -al cual me remito por cuestiones de economía procesal-, por las siguientes sumas de dinero: - Costos de mano de obra y materiales en Acción A) determinada en informe, por la suma de \$430.000,00. - Costos de mano de obra y materiales en acción B)

determinada en informe, por la suma de \$280.000,00. - Gastos generales y beneficios, por la suma de \$90.000,00. - Dirección técnica y asesoramiento por las acciones A) y B). Por lo expuesto, el rubro en cuestión procede por la suma total de \$910.000,00. A dicha suma de dinero deberán adicionársele intereses, computados desde la fecha de interposición de demanda (09/11/2021) hasta su efectivo pago, conforme las tasas judiciales determinadas por el STJ en el precedente 'MACHIN' (STJRN3, Se. 104/24) e 'IRAIRA' (STJRN1, Se. 67/2024)".

2.- Frente a ello, se agravio la parte actora, indicando que, inicialmente, se reclamó por "el valor" de los materiales y mano de obra para reparar el inmueble. De tal modo, indicaron que el arq. Molina en su primera presentación realizó el detalle de los pasos y elementos necesarios para llevar adelante los arreglos, estipulando inicialmente un monto total de \$910.000 y actualizándolo luego en fecha 07/09/2021 en \$1.225.209,64.

3.- Introduciéndome en el análisis, adelantaré que, estimo acertado el planteo de la parte actora, y por ello propondré lugar a su agravio, indicando en qué términos procederá.

Recuerdo que en oportunidad de demandar, la parte actora reclamó por el costo de mano de obra y materiales para poder llevar adelante el arreglo de su propiedad. De tal modo, acompañó un primer detalle diagramado por su consultor técnico Arq. Molina, el cual ascendía a la suma de \$910.000; explicando luego que, como no se pudo llegar a un acuerdo prejudicial, el profesional revalorizó el presupuesto al 07/09/2021 por la suma de \$1.225.209,64.

A partir de allí, empleando términos del perito, indicó lo siguiente "(...) No se consideran posibles rubros a seguir, como cambios de cañerías de agua, electricidad u otros, que seguramente serán necesarios, ante verificación de mal estado, que serán adicionales externos de reclamos.-

Ante la necesidad de establecer un monto estimativo considero que se debe adoptar un 10% del monto total establecido concerniente a Mano de Obra y Materiales.-” Con lo cual tendríamos un costo en Pesos de \$1.347.370,50 siendo sumamente conservadores tomando el 80% con lo cual el monto de reclamo en la suma de PESOS UN MILLÓN SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO 40 ctvos. (1.078.184,40), y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, suma que se valorará al momento de la sentencia por los Indices de la Construcción Nivel General y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse...”

4.- Advierto en primer lugar, que, lleva razón la parte actora, en cuanto a que el reclamo referido a las reparaciones de daños en un inmueble, constituye sin lugar a dudas una deuda de valor en los términos del art. 772 CCyC.

Dispone expresamente dicha norma que “(...) Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección”.

Ciertamente, el pedido de los actores estuvo encaminado desde un inicio a obtener la reparación de su inmueble en virtud de los daños ocasionados por las filtraciones de agua originadas en la vereda pública. De ello se infiere, lógicamente, que, al referirse a tareas específicas de arreglos y construcciones edilicias se contemple no sólo los materiales adecuados para la obra, sino también el conocimiento técnico y la mano de obra idónea para llevarlos a cabo.

Tales rubros, engloban a mi entender, “el valor” que demanda el arreglo de los daños patrimoniales que requieren los actores, los cuales

deberán cuantificarse al momento más próximo al de su efectivo cumplimiento. Caso contrario, si fijásemos la indemnización por el rubro a valores de años anteriores (aproximadamente 4 años atrás), estaríamos vulnerando el principio de reparación plena (Art. 1740 CCyC).

5.- Sentado lo anterior, y teniendo presente el transcurso del tiempo y los sucesivos cambios y variaciones en los valores relacionados a la construcción, lo más acertado y conveniente resultará diferir para el momento de ejecución de sentencia la producción de un nuevo informe de construcción que considere el valor de los materiales y mano de obra para realizar los arreglos del inmueble de propiedad de los actores, sito en calle Primera Junta N° 372, Villa Regina (05-1-B-528-16A). A tales fines, entiendo acertado mantener el criterio fijado originalmente por el Arquitecto Molina, según el detalle realizado en su presentación de fecha 20/11/2020 en el apartado V, que presenta una explicación detallada de las reparaciones a realizar (trabajos de suelo, estructura, reparaciones), y además resulta ser un análisis más cercano a la fecha de ocurrencia de los hechos. Por cuestiones de brevedad remito a su lectura.

DAÑO MORAL

Por último, analizaré el agravio planteado en torno al rubro sobre daño moral, aclarando que, la parte actora se quejó en relación a su cuantía, entendiéndola escasa para la situación bajo estudio.

1.- Recuerdo que la sentencia resolvió “(...) Por todo lo expuesto, en uso de las facultades establecidas en el art. 147° del CPCC, considerando las circunstancias del caso traído a juicio, la depreciación del valor del dinero en razón del proceso inflacionario que es de público conocimiento, a los fines de cumplir con lo previsto en el art. 772° del CCyC y cuantificar el monto adeudado a valores actuales, corresponde reconocer a cada uno de los actores la suma de \$2.000.000,00”.

2.- Frente a ello, se agravó la actora recurrente, indicando que, si bien la sentencia utiliza la metodología de acudir a casos análogos para valorar el rubro, lo cierto es que, en esta oportunidad ha citado un precedente que dispone una indemnización mucho más elevada a la que finalmente resolvió la sentencia. En línea con ello, requirió la modificación del monto, considerando especialmente la situación de la actora Sra. Quiroga, cuyo “mayor” daño ha resultado acreditado.

3.- Analizadas las presentaciones, y repasando el informe de la Lic. Hernández, entiendo que corresponderá hacer lugar al agravio.

3.1.- Inicialmente, diré que comparto la introducción realizada por el magistrado en su sentencia en los siguientes términos “(...) En este contexto, tengo presente que en doctrina y jurisprudencia se encuentra resuelto desde hace tiempo que en los supuestos de daños y perjuicios derivados de un acto ilícito, comprobado el mismo, el daño moral no requiere de prueba específica alguna. Además, las reglas probatorias son aquellas determinadas en el art. 1744º del CCyC, y por lo tanto es posible presumir su ocurrencia a partir de la comprobación de los hechos del proceso. Esto quiere decir que se lo presume por el sólo hecho del acaecimiento del hecho dañoso, correspondiendo la prueba en contrario al indicado como responsable del mismo. En tal sentido se ha expedido el STJ (STJRN1, Se. 45/21, ‘DAGA’; Se. 54/22 ‘CALBUCOY BUSTOS’), criterio que comparto. En el proceso existe prueba suficiente para considerar comprobado el daño extrapatrimonial, en razón de haberse acreditado varios daños a la vivienda, tales como desplazamiento del suelo como fisuras en las paredes y techo. Asimismo los testigos mencionados han podido dar cuenta del estado emocional de los actores, lo cual es corroborado por las conclusiones de la perito psicóloga. Tampoco es una cuestión a descartar lo manifestado por los actores, respecto al tiempo

transcurrido desde el hecho que manifiesta las pérdidas y filtraciones de agua, hasta el día de la fecha, donde tuvieron que transitar distintas etapas prejudiciales y judiciales, con el malestar que ello genera”.

3.2.- A ello puede sumarse, lo especialmente señalado en la pericia psicológica respecto a la Sra. Quiroga, en tanto “(...) Del psicodiagnóstico realizado se desprende que la situación padecida -y relatada precedentemente- le ocasionó a la entrevistada un estado de malestar emocional que repercutió en su situación emocional previa, y en la actualidad se evidencian algunos signos de tensión, ansiedad, frustración e indignación por los hechos sucedidos y por la falta de una respuesta y/o solución que le permita mejorar su situación. Se debe tener en cuenta que la entrevistada presenta un cuadro de inestabilidad emocional (dicho cuadro es con antelación a los hechos de autos), y atravesó -y atraviesa- toda esta situación relatada (objeto de esta litis) en ese estado de vulnerabilidad/inestabilidad. Los hechos ocurridos vinieron -en cierta forma- a dificultar la superación/elaboración del estado de inestabilidad de la entrevistada, ocasionándole más conflictos emocionales para resolver y provocándole malestar, temor e inseguridad dentro de su ambiente íntimo (casa familiar)”.

3.3.- A partir de allí, si bien no me pasa por alto el comentario de la perita, en relación a que la Sra. Quiroga ya traía un cuadro de inestabilidad emocional previo al hecho de autos, lo cierto es que de la lectura del informe se evidencia la innegable afectación anímica que le provocó en su espíritu el deterioro progresivo de su casa y la incertidumbre respecto a la posibilidad de que pueda arreglarse dicho inmueble, o que, por el contrario, siga empeorando su estado edilicio. Asimismo, recordemos que, la actora desarrollaba su actividad laboral en dicha propiedad, situación que sin dudas le genera una conciencia constante de la situación del inmueble, por

el hecho de transcurrir gran parte del día en su interior.

Tales circunstancias, a mi entender, provocan en cualquier persona sentimientos tales como preocupación, angustia, enojo y, claro, alteración anímica.

3.4.- Ingresando en su valoración, entonces, no encuentro de más recordar que, como venimos reiterando, la fijación de la indemnización por daño moral es una tarea extremadamente difícil, porque precisamente el dolor y las afecciones de orden espiritual, no resultan por esencia medibles económicamente. Hay siempre una gran dosis de discrecionalidad en la decisión jurisdiccional, que desde mucho tiempo se viene tratando de acotar, procurando acordar mayor objetividad y consecuente legitimidad a la decisión, atendiendo a lo decidido con anterioridad en casos que pudieran ser de algún modo asimilables.

Es dable señalar que la parte actora no ha aportado elementos que permitan ponderar las posibles "satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas" de conformidad con el art. 1741 CCyC, cuestión que desde hace un tiempo se viene sugiriendo.

Sentado lo anterior, tengo a la vista que, luego de realizar un repaso de distintos precedentes que guardan alguna similitud con el presente, el magistrado arribó a la decisión de fijar el monto indemnizatorio por el rubro en la suma de \$2.000.000 para cada uno de los actores. Sin embargo, encuentro razón en sus agravios, en tanto han señalado que su caso se asemeja en gran medida a las circunstancias planteadas en autos "MASSARA C/ AGUAS RIONEGRINAS", en donde, a raíz de la pérdida de agua en el ingreso de alimentación de la red domiciliaria ubicada en la vereda, se provocaron serios daños en la vivienda de los reclamantes, tales como rajaduras en paredes y pisos; techos que cedían, puertas que no

cerraban, etc.

En razón de ello, se reconocieron los importes de \$500.000,00 y \$1.000.000,00 a la fecha de la sentencia de alzada, lo que actualizado a montos conforme tasa de interés legal, arroja la suma de \$ 2.216.106 y \$ 4.432.212, respectivamente.

Sobre tales bases, propondré entonces modificar la indemnización de grado solamente en relación a la Sra. Quiroga, a quien se le concederá un importe de \$4.000.000; recordando claro, que, cada monto deberá adicionarse intereses del 8% anual desde el 01/01/2020 hasta la fecha de la sentencia apelada (01/08/2025), y desde aquí hasta el efectivo pago se aplicará la tasa de interés dispuestas en el precedente "MACHIN" o la que en el futuro lo reemplace.

V.- En síntesis, propongo al Acuerdo: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Municipio de Villa Regina. II) Hacer lugar, parcialmente, al recurso de la parte actora en lo referente a los montos dispuestos por los rubros “gastos de reparación” que se difieren para la etapa de ejecución de sentencia, y daño moral que se eleva para la Sra. Quiroga a \$ 4.000.000 más sus intereses. III) Imponer las costas de segunda instancia al Municipio de Villa Regina, con excepción de los honorarios del letrado del Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén los que estarán a cargo de la parte actora en función del resultado de su recurso (art. 62 CPCC). IV) Por las tareas de segunda instancia, regular los honorarios de las letradas de la actora, Natalia Mones y Dra. Graciela Tempone en conjunto, en el 28%; los de la letrada del Municipio de Villa Regina, María Carolina Cally, en el 25%; y los del letrado del Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén, Mariano Robledo, en el 28%, todo sobre lo regulado por las tareas de primera instancia a cada representación letrada (art. 15 LA). V) Notificar, registrar y devolver. ASI VOTO.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI 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 el recurso de apelación interpuesto por el Municipio de Villa Regina.

II) Hacer lugar, parcialmente, al recurso de la parte actora en lo referente a los montos dispuestos por los rubros “gastos de reparación” que se difieren para la etapa de ejecución de sentencia, y daño moral que se eleva para la Sra. Quiroga a \$ 4.000.000 más sus intereses.

III) Imponer las costas de segunda instancia al Municipio de Villa Regina, con excepción de los honorarios del letrado del Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén los que estarán a cargo de la parte actora en función del resultado de su recurso (art. 62 CPCC).

IV) Por las tareas de segunda instancia, regular los honorarios de las letradas de la actora, Natalia Mones y Dra. Graciela Tempone en conjunto,

en el 28%; los de la letrada del Municipio de Villa Regina, María Carolina Cailly, en el 25%; y los del letrado del Sindicato Luz y Fuerza de Río Negro y Neuquén, Mariano Robledo, en el 28%, todo sobre lo regulado por las tareas de primera instancia a cada representación letrada (art. 15 LA).

V) Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC Y oportunamente vuelvan.