



## PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 14341588 - FRANCISCA, LUCIANA C/ INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SA (IRSA Y OTRO - ABREVIADO - DAÑOS Y PERJUICIOS - OTRAS FORMAS DE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL - TRAM.ORAL

Córdoba, 29 de diciembre de 2025. **A la presentación efectuada por el Dr. Guillermo Horacio Capdevilla con fecha 26/12/2025:** a la participación solicitada, previamente cumplimente en forma lo dispuesto por el art. 90 del C.P.C.C., en cuanto al juramento relativo al poder adjuntado.

**A la presentación del Dr. Enrique Allende de fecha 29/12/2025.** Téngase presente la declaración jurada prestada. A mérito de ello, téngase al compareciente por presentado, por parte en el carácter invocado y con el domicilio procesal constituido. Emplácese a la parte para que cumplimente los aportes previsionales en el plazo de tres (3) días, bajo apercibimiento de ley (art. 22, Ley 6468) y emplácese al letrado para que en el plazo de tres días cumplimente aportes colegiales bajo apercibimiento de ley (art. 35 Ley 5805).

**A la presentación del Dr. Sebastián Sandoval Junyent de fecha 29/12/2025:**  
Atento lo solicitado, cabe señalar que, de acuerdo a las constancias de autos, en el escrito inicial (v. op. de fecha **15/12/2025**) la parte actora solicita al punto “**VI. MEDIDA CAUTELAR INNOVATIVA (TUTELA PREVENTIVA ANTICIPADA)**” que, conforme a los arts. 1711 CCCN y 483 y ss. del CPCC, se ordene a las demandadas ejecutar, en un plazo de treinta (30) días, las obras de insonorización necesarias para el cese inmediato del daño. Pone de relieve que la espera hasta la sentencia convalidaría un perjuicio grave y progresivo a su salud, efectuando un detalle sobre los recaudos legales de la medida, que afirma acreditar holgadamente. Habida cuenta la naturaleza de la cautelar requerida, las razones de urgencia invocadas por la compareciente y la proximidad de la feria judicial; a través del decreto de fecha **19/12/2025** el Tribunal convoca a una audiencia entre las partes –en los términos del art. 58

del CPCC- la que se llevara a cabo el **26/12/2025**, conforme da cuenta el certificado que antecede, sin que se hubiere llegado a un acuerdo al respecto.

En este estadio procesal y en virtud de lo peticionado por el apoderado de la accionante en el escrito que antecede, es dable apuntar de modo liminar, que el despacho de la medida solicitada, debe viabilizarse a través del art. 484 del CPCC, que regula las cautelares no enumeradas, debiendo verificarse para su dictado, la concurrencia de los presupuestos clásicos: verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela, al que se añade como propio, la irreparabilidad del perjuicio, los que deben ser apreciados con un criterio bastante más severo que el usado para despachar una cautelar ordinaria (Zalazar, Claudia E. “Medidas Cautelares”, 2º Ed. Ampliada y actualizada, Ed. Alveroni, Cba. 2021, p. 328).

En ese orden, en cuanto a verosimilitud del derecho, se ha afirmado “... *Es que, por su propia naturaleza, las medidas cautelares no requieren la prueba terminante y plena del derecho invocado, pues quien las pide sólo debe acreditar que el derecho es verosímil y el Tribunal puede otorgar la tutela cautelar sin prejuzgar sobre el fondo del asunto. Es menester probar la verosimilitud del derecho, esto es, la apariencia del buen derecho, lo que se refiere a la posibilidad de que ese derecho exista, no a una certeza absoluta o a una incontestable realidad, que sólo se logrará al agotarse el proceso jurisdiccional. (Mayoría, Dres. Sesin y Ferrer)*” (Cfr. Excmo. TSJ Sala Cont. Adm. Cba., 25/04/2001, “COOPERATIVA DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO REGIONAL LIMITADO c/ MUNICIPALIDAD DE RÍO TERCERO”, Semanario Jurídico nro. 1341, Tomo 84, p. 624).

Por otro costado, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el reconocido caso “Camacho Acosta”, expresó que la medida cautelar innovativa es una decisión excepcional “... porque altera el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de su dictado, y ... por configurar un anticipo de jurisdicción favorable ... (confr. Fallos:

*316:1833 y causa P. 489 XXV "Pérez Cuesta S.A.C.I. c/ Estado Nacional s/ acción declarativa de constitucionalidad (prohibición de innovar)" del 25 de junio de 1996.*" Cabe destacar además que, como indicó la Corte en la misma oportunidad, "*... el mencionado antícpo de jurisdicción que incumbe a los tribunales en el examen de ese tipo de medidas cautelares, no importa una decisión definitiva sobre la pretensión concreta del demandante y lleva insita una evaluación del peligro de permanencia en la situación actual a fin de habilitar una resolución que concilie - según el grado de verosimilitud- los probados intereses de aquél y el derecho constitucional de defensa del demandado*" (el destacado me pertenece).

Ahora bien; teniendo en miras que este tipo de cautelares deben ser dictadas con criterio restrictivo, corresponde analizar los elementos que han sido arrimados a la causa a los fines de acreditar la configuración de los requisitos para su procedencia. Así, en ocasión de presentar el libelo introductorio, la parte actora ha acompañado, entre otros instrumentos, **dos informes técnicos**: el primero de ellos, de fecha 12/04/2023 -elaborado por el Doctor Ingeniero Civil Franco M. Francisca (v. **primera op.** “**AGREGA**” de fecha **18/12/2025**, archivo adjunto “**Documental1\_compressed.pdf**, ps. **13/25**) y el segundo, confeccionado por el Doctor Ingeniero Civil Marcos A. Montoro con fecha 18/02/2025 (v. **primera op.** “**AGREGA**” de fecha **18/12/2025**, archivo adjunto “**Documental 3-med 2025\_compressed.pdf**”, ps. **14/54**).

Asimismo, se han glosado las **constataciones notariales** –según Escrituras N° 39 de fecha 17/03/2023 y 23 de fecha 11/02/2025— referidas a la realización de las mediciones por parte de los expertos precitados, en las que se pueden observar diversas **fotografías certificadas** (v. **primera op.** “**AGREGA**” de fecha **18/12/2025**, archivos adjuntos “**Documental1\_compressed.pdf**, ps. **1-6** y “**Documental 3-med 2025\_compressed.pdf**”, ps. **1-14**).

También se han acompañado **fotografías de los motores de los equipos** (v. segunda op. “**AGREGA**” de fecha 18/12/2025, archivo adjunto “**Fotos antes y después de los motores**”).

En ese marco, resulta pertinente destacar que, del informe técnico más actualizado, elaborado por el Doctor Ingeniero Civil Marcos A. Montoro, surge que: “*A partir del análisis de las mediciones realizadas se arriban a las siguientes conclusiones:*

- *Los niveles sonoros continuos equivalentes determinados en esta oportunidad se encuentran en el mismo rango de valores que los determinados en mediciones efectuadas en el año 2023 y presentadas por la solicitante como antecedente del problema.*
- *Existe una evidente contaminación por ruido en el sector del barrio próximo a la ubicación de los motores de los equipos de climatización del centro comercial.*
- *Existe una evidente contaminación por ruido en la vivienda estudiada. Esta contaminación por ruido afecta la funcionalidad y habitabilidad de la misma, por cuanto para mitigar los efectos de la contaminación sonora se requiere mantener los ambientes de manera permanente con puertas y ventanas cerradas. Por otro lado, los espacios exteriores de la misma se tornan en inhabitables por las molestias que generan estos niveles sonoros, lo que no permite su uso adecuado.*
- *Los incrementos de niveles sonoros determinados superan los límites indicados por la ordenanza 12208.” (punto 5 – conclusiones)”.*

Así las cosas; en cuanto a la verosimilitud del derecho, cabe señalar que, de la documental acompañada, surge ***prima facie*** relevada por los profesionales actuantes en los aludidos informes técnicos, la necesidad de adoptar medidas para reducir el ruido proveniente de los equipos de refrigeración y aire acondicionados de las demandadas, situados sobre calle Tuyutí, que afecten la vivienda de la parte actora, toda vez que superarían los límites previstos por la legislación correspondiente.

Respecto al peligro en la demora, también se encuentra presente en el sublite, ya que, conforme a lo expuesto, la falta de acogida de la cautelar, podría implicar una afectación al derecho a la salud de la compareciente. Por todo ello, en virtud de lo solicitado por la Sra. Francisca y de conformidad a lo dispuesto por el 484 del C.P.C., a los fines de prevenir la posible ocurrencia o agravamiento de daños a las personas; según lo denunciado en autos, bajo la responsabilidad de las fianzas ofrecidas y **previa ratificación** de las mismas (en cuanto contracautela), hágase saber a las accionadas, Inversiones y Representaciones SA (IRSA) y CENCOSUD S.A., que, en el plazo de treinta (30) días, deberán arbitrar los medios necesarios para adecuar las inmisiones sonoras de los equipos de ventilación/aire acondicionados ubicados en calle Tuyutí de la ciudad de Córdoba, que correspondan a cada uno de ellos y se encuentren frente a la vivienda de la accionante (Calle Tuyutí N° 2350) a la normativa vigente invocada por la parte actora (Ordenanza Municipal N° 12.208) en su presentación inicial (v. op. del **15/12/2025, ps. 2, 3 y 4**), bajo apercibimiento. **Notifíquese el presente una vez ratificadas las fianzas y comunicada dicha circunstancia al Tribunal.**

Texto Firmado digitalmente por:

**CAFURE Gisela María**

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2025.12.30

**RINGELMAN Gustavo Horacio**

SECRETARIO/A JUZGADO 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2025.12.30