

Una obra vecina está dañando tu casa

Marina Moriconi, Abogada – Daños y Perjuicios, CABA y Provincia de Buenos Aires

Antes de empezar

Aparecen grietas. Después humedad. Un día se raja el mármol de la cocina y ya no sabés si tu casa es un lugar seguro.

Esta guía es un punto de partida, no un reemplazo del asesoramiento sobre tu caso puntual. La idea es que llegues a la primera consulta sabiendo qué mirar, qué guardar y qué no firmar.

1. El problema no es el juicio. Es no actuar a tiempo

La primera pregunta que recibo casi siempre es la misma: **¿cuánto tiempo me va a llevar esto?** Y por ese miedo mucha gente no hace nada durante meses.

Conviene separar dos cosas. No todos los casos terminan en juicio: muchos se resuelven en instancia de mediación o con una negociación bien planteada. Pero si ya hay grietas, vibraciones o daños, el tiempo empezó a correr igual, hagas algo o no.

Una intervención temprana es lo que evita los problemas de después. Lo que más tiempo consume no es el reclamo: es la espera.

2. Sin prueba, ningún reclamo se sostiene

Este es el punto más importante de toda la guía. Un reclamo sin pruebas no vale nada — ni en un juicio ni en una mediación.

Por eso la respuesta es constatar absolutamente todo. Cuando hay desprendimientos, antecedentes de clausura o irregularidades comprobadas en la obra, las constataciones de organismos públicos no son una exageración: **son prueba**.

Entiendo el cansancio. Muchas personas me dicen que ya hicieron demasiadas denuncias y que prefieren resolverlo por su cuenta. Los procesos desgastan, es cierto. Pero no denunciar no evita el problema: solo posterga las consecuencias, y mientras tanto se pierde la prueba que después va a hacer falta.

3. Cuidado cuando la constructora quiere entrar “a ver los daños”

Aparecen las grietas y la constructora se comunica para entrar a constatar. Parece razonable. No respondas que sí tan rápido.

En casos reales, a partir de esos ingresos se generaron actas de constatación con escribano. La persona firmó sin saber bien qué estaba firmando, y revertir eso después es mucho más difícil. **Una constatación mal hecha puede dejar asentado que los daños ya existían antes de la obra.**

Y no termina ahí: primero entra uno, después otro, y cuando te querés acordar entraron cinco o seis veces, con todo el desgaste que significa estar mostrando tu casa una y otra vez.

No se trata de negarse. Se trata de negociar con estrategia — y de asesorarte **antes** de permitir el ingreso o firmar nada.

4. La pericia es la prueba que define el reclamo

Cuando hay que acreditar un daño, la prueba pericial es la clave. El perito — ingeniero, arquitecto, y según el caso psicólogo o psiquiatra — determina cuatro cosas:

- **Qué tipo de daño** existe.
- **Cuál es su origen.**
- **Cuál es su magnitud.**
- **Si hay relación** entre el hecho y el daño producido.

Sin pericia no hay manera de comprobarlo. Es el punto donde muchos reclamos se caen.

5. El reclamo tiene que ser integral

Un caso que acompaño: una mujer tuvo que irse de su departamento en 2022 y todavía no pudo volver. Empezó con filtraciones, siguió con humedad, se partió el mármol de la cocina. El detonante fue un velador que explotó en la mesita de luz, en su propia cama, mientras dormía.

Hace cuatro años que paga un alquiler. El departamento está vacío, no lo puede vender, y el daño sigue creciendo.

Por eso el reclamo tiene que ser integral. No alcanza con reclamar lo que se ve — lo que se rompió —: también hay que reclamar lo que no se ve. El miedo. El alquiler que estás pagando. La imposibilidad de vender. Los años que esto se llevó.

6. Qué hacer desde hoy

1. **Documentá todo:** fotos y videos con fecha, y cada avance del daño a medida que ocurre.
2. **Constatá con organismos públicos** cuando haya riesgo estructural, desprendimientos o antecedentes de clausura.
3. **No permitas ingresos ni firmes actas** sin asesorarte primero.
4. **Guardá los gastos:** alquiler, mudanza, arreglos, todo lo que el daño te obligó a pagar.
5. **Consultá temprano.** Es lo que más cambia el resultado.

7. Preguntas para llevar a la consulta

1. ¿Qué daños de los que tengo son reclamables?
2. ¿Necesito una pericia y de qué especialidad?
3. ¿Conviene mediación o ir directo a la vía judicial?
4. ¿Qué pasa si ya dejé entrar a la constructora o firmé algo?
5. ¿Puedo reclamar el alquiler que estoy pagando mientras tanto?

Errores comunes al arrancar

- Esperar a que el daño “se estabilice” antes de consultar — mientras tanto se pierde prueba.
- Permitir ingresos y firmar actas sin asesoramiento previo.
- Reclamar solo lo material y dejar afuera el resto del perjuicio.
- Abandonar el reclamo por cansancio, justo cuando ya había prueba reunida.

Cada caso es distinto. Esta guía cubre lo general — en la primera consulta vemos los detalles del tuyo, sin apuro y sin tecnicismos.

¿Querés coordinar una consulta? Escribime por WhatsApp al 11 2154-8749 o por email a abogada.moriconi@gmail.com.

Esta guía es informativa y general — no reemplaza el asesoramiento legal sobre tu caso puntual. © 2026 Dra. Marina Moriconi, Abogada · T° LIV F° 353 CASI.