Daños a inmuebles vecinos durante una obra: qué revisar antes y después del reclamo

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/danos-a-inmuebles-vecinos-durante-una-obra.html

Alcance. Cubre la prevención y el reclamo por daños a inmuebles linderos causados por una obra privada, los posibles responsables y la revisión de pólizas. Deja afuera la obra pública, la responsabilidad del Estado, los requisitos municipales concretos y la responsabilidad por ruina frente al comitente.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Antes de la obra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Existe un relevamiento del estado previo de los inmuebles linderos?	Acta de constatación, fotografías fechadas, informe técnico firmado	☐	☐	☐	☐
¿Están aprobados los planos y el permiso de obra?	Expediente municipal, planos aprobados	☐	☐	☐	☐
¿Están identificados quienes intervienen (constructor, subcontratistas, proyectista, director de obra)?	Contratos, encomiendas profesionales, nómina de intervinientes	☐	☐	☐	☐
¿Cada interviniente tiene póliza de responsabilidad civil vigente que cubra daños a linderos?	Pólizas, certificados de cobertura, endosos	☐	☐	☐	☐

Durante la obra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se registran las etapas de mayor riesgo para los linderos?	Libro de obra, cronograma, fotografías	☐	☐	☐	☐
¿Se adoptaron medidas preventivas frente a riesgos advertidos?	Órdenes de servicio, informes técnicos, comunicaciones	☐	☐	☐	☐
¿Se responden y guardan los reclamos de vecinos?	Notas, correos, cartas documento con fecha	☐	☐	☐	☐

Después del daño

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está fijada la fecha en que se advirtió cada daño?	Comunicaciones, fotografías, constatación	☐	☐	☐	☐
¿Hay una inspección técnica que relacione el daño con la obra?	Informe de profesional matriculado	☐	☐	☐	☐
¿Se cuantificó el daño con presupuestos detallados?	Presupuestos, cómputos, facturas	☐	☐	☐	☐
¿Se denunció el hecho a cada aseguradora dentro de los tres días contados desde que se conoció o debió conocerse, o desde el reclamo del vecino si antes no se conocía?	Denuncias con fecha y número de siniestro; constancia de la fecha del reclamo recibido	☐	☐	☐	☐
Si el vecino demandó, ¿se dio noticia inmediata de la demanda a cada aseguradora?	Constancia de envío de la demanda con fecha	☐	☐	☐	☐
¿Alguien reconoció responsabilidad o firmó un acuerdo sin intervención de la aseguradora?	Notas, mensajes, acuerdos firmados	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- No existe registro del estado previo del inmueble lindero y el daño se discute como preexistente.
- El daño sigue avanzando o compromete la seguridad del inmueble.
- Hay varios intervinientes y cada uno atribuye el daño a otro.
- Una póliza excluye daños a linderos, tiene una franquicia relevante o su vigencia no coincide con la fecha del hecho.
- Se recibió una carta documento, un pedido de medida cautelar o una demanda.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1254, 1273 a 1275 y 1277 (contrato de obra).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1710 a 1713, 1722, 1726, 1729, 1738, 1740, 1744, 1749, 1751, 1753, 1757 y 1758 (responsabilidad civil).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1970 y 1973 (límites del dominio), 2554 y 2561 (prescripción).
- Ley 17.418 de Seguros, arts. 109, 110, 115, 116 y 118.
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), art. 328 (prueba anticipada).
- Normativa municipal de edificación (consultar ante el municipio). Pólizas y endosos de cada interviniente.

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.