

Cipolletti, 13 de septiembre de 2018.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "BALDA ADALBERTO C/ FAVEN SRL Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte N° A-4CI-498-C2015) venidas a despacho para dictar sentencia definitiva y de las cuales

RESULTA:

1.- Que con motivo de la declaración de incompetencia en razón del monto por parte del Juzgado de Paz (fs. 75/76), vinieron las presentes actuaciones por sorteo a este juzgado y a fs. 80 se concedió a ambas partes QUINCE (15) días a fin que comparezcan y reencausen la pretensión en los términos del art. 330 del CPCC.

2.- Tras ello, a fs. 221/224 compareció el Dr. SEBASTIÁN CALDIERO en carácter de apoderado del Sr. ADALBERTO BALDA, y en representación de este último readecuando la pretensión a las reglas de esta instancia promovió demanda de daños y perjuicios contra de la firma FAVEN SRL y el Sr. JOSÉ DEL ROSARIO VENIALGO, por la suma de \$ 359.406,87.- y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir, intereses y costas.

En su mención de los hechos expuso que el actor es propietario del inmueble ubicado en calle Irigoyen 950 de esta ciudad, NC N° 03-1-H-645-17, en el que se emplaza una vivienda familiar de 227 metros cuadrados construidos que incluye diversos ambientes (4 habitaciones; 3 baños; cocina; comedor; lavadero; despensa; patio con quincho y piscina climatizada). Y que dicho bien, a la fecha de la demanda, se hallaba alquilado al Centro de Prevención y Rehabilitación de Adicciones TRANSITAR, de la Fundación Lanna.

Indicó asimismo que por entonces los demandados se encontraban construyendo una torre de departamentos en el inmueble lindero (NC N° 03-H-645-18: Irigoyen N° 944/948) y que con motivo de la construcción de dicha obra se ocasionaron perjuicios al inmueble del actor. Afirmó que los accionados son responsables de ello, ya sea por la calidad de constructor del Sr. VENIALGO o bien por la calidad de propietaria del inmueble por parte de FAVEN S.R.L.

Dijo que la responsabilidad que atribuye a los accionados es objetiva, puesto que los daños invocados fueron causados por el riesgo que un edificio en construcción representa para los inmuebles linderos.

Añadió que tal responsabilidad por la afectación constructiva de la vivienda vecina del actor fue reconocida expresamente por los accionados en la etapa del presente que tramitó ante el Juzgado de Paz (originariamente como causa de menor cuantía); y que

inclusive en tal instancia en audiencia de fecha 24/04/2013 (fs. 27)- aquellos asumieron un compromiso cierto de reparación, obligándose "...a reparar todos los daños ocasionados en la propiedad del Sr. Balda producto de la construcción que está realizando en el lote lindero, una vez que se termine con la última losa..".

Continuó señalando que pese a haberse cumplido la condición temporal a la cual los demandados sujetaron el cumplimiento de su obligación (circunstancia que, según apuntó, también fue reconocida en audiencia de fecha 29/07/14; fs. 49), al día de la demanda no han reparado los perjuicios ocasionados.

Indicó que, aún más, asumiendo nuevamente de modo expreso su responsabilidad, la accionada a través de la arquitecta María Laura Pecoraro ofreció una reparación en especie que no satisfizo al actor (fs. 50).

Con relación a los daños, se remitió a las constataciones notariales efectuadas mediante escrituras de fechas 12/10/2012 y 05/09/2014 (copias de fs. 91/126 y sus originales reservados en Secretaría). Y, además, puso de resalto que los mismos también fueron reconocidos por la propia demandada (memoria técnica de fs. 50), pero especialmente determinados y valorizados por un experto, el perito judicial Ing. J.C. Fernández designado por el Juzgado de Paz.

Precisó que dicha pericia fue practicada en el marco de la causa judicial, con debida participación a las partes para su control; y que acorde con lo que resultó de la misma, los daños a reparar ascendían al 20/11/2014 a \$ 359.406,87.- Siendo ése, por lo tanto, el monto de su pretensión indemnizatoria.

Como medida cautelar, solicitó la paralización de la obra con el fin de evitar nuevos daños en la propiedad del actor. Y además de ello, embargo preventivo sobre bienes de los demandados.

Hizo reserva de reclamar, además, los daños y perjuicios que la obra ocasione en el valor locativo de su propiedad (vgr. pérdida de inquilino o necesidad de acordar un menor valor de alquiler).

Finalmente, acompañó y ofreció prueba.

3.- A fs. 225 y vta. se ordenó correr traslado de la demanda. Por otra parte, con carácter previo y vinculado con la medida de no innovar peticionada, se dispuso librar mandamiento de constatación para comprobar las circunstancias invocadas por la parte actora. Se dispuso cumplir dicha diligencia por intermedio del Oficial de Justicia y con la participación del perito ya designado, Ing. Juan Carlos Fernández.

La misma se realizó en fecha 24/11/2015 (fs. 229/299).

4.- A fs. 315/321 se presentó el Dr. ALBERTO JOSÉ GARCÍA en carácter de apoderado de la demandada FAVEN S.R.L. Contestó la demanda y solicitó que oportunamente sea rechazada, con costas al actor.

Negó los hechos invocados por el accionante y, en particular, que los demandados sean responsables de los daños que pudiere presentar el inmueble propiedad de aquél (lindero a la obra de calle Irigoyen 944/948); como asimismo, que tal responsabilidad que se les atribuye pueda ser considerada objetiva.

Además, negó haber asumido con anterioridad, en los autos “FAVEN SRL C/ BALDA ADALBERTO S/ MENOR CUANTÍA” EXPTE. 6300/13-MC, la responsabilidad por los daños que se reclaman en los presentes.

Negó que tal responsabilidad haya sido reconocida por la arquitecta María Laura Pecoraro; y también rebatió que esta última tenga facultad alguna para obligar a los demandados frente al actor.

Contradijo que los daños alegados por el accionante se encuentren acreditados con las actas notariales labradas en fechas 12/12/2012 y 05/09/2014; como así también que los demandados hayan reconocido los mismos en la memoria técnica de fs. 50.

Negó que el contenido de las actas de constatación tenga validez probatoria alguna, por cuanto no se ha citado a los demandados a participar en su confección, resultándoles en consecuencia inoponibles (res inter alios acta); y refirió que la intervención del notario no ha tenido otro alcance más que relatar la postura de la parte actora, pero no es prueba suficiente de que los supuestos daños sean imputables al obrar de los demandados.

Con relación al informe encomendado al Ing. Carlos Fernández (durante la tramitación de los presentes como proceso de menor cuantía), desconoció que el mismo resulte vinculante para los demandados y/o que pueda tener el alcance de una pericia judicial.

Negó la existencia de los daños reclamados por el actor e impugnó el monto indemnizatorio pretendido.

Con relación a los hechos, explicó que la firma FAVEN SRL, en fecha 18/12/2012, gestionó ante el Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad de Cipolletti el permiso de construcción del inmueble ubicado en calle Irigoyen N° 944/948 (NC. 03-1-H-645-18). Que el proyecto se encontraba a cargo de la Arquitecta Virginia Liliana Rapisarda, el cálculo y dirección de obra estaba a cargo del Ingeniero Luis Enrique Oldano y la ejecución a cargo del Sr. Jorge Humberto Suárez.

El Sr. Venialgo continuó relatando - intervino como socio de la firma demandada y no como constructor, como incorrectamente se invoca en la demanda.

Indicó que con los planos aprobados se formalizó el replanteo de la obra y que en ese momento se detectó que existía un corrimiento físico de la medianera del lindero Balda, por lo que se le requirió que presente los planos de su inmueble a fin de verificar el eje de la medianera, pero que el actor se negó.

Mencionó que en ese contexto la arquitecta gestionó ante el Juzgado de Paz de esta ciudad un pedido para que el actor presente los planos. Además, frente al deplorable estado en que se encontraba la medianera se solicitó autorización para la demolición del tapial y reconstrucción a cargo de FAVEN SRL. Tal circunstancia fue puesta en conocimiento del actor mediante nota que le cursó el Sr. Venialgo, haciendo especial mención en la peligrosidad que representaba. Sin embargo, sostuvo, el Sr. Balda no dio respuesta alguna ni tampoco presentó los planos.

Afirmó que el hecho de que la firma hubiese asumido en el trámite de menor cuantía - la obligación de reparar los daños que se produjeran con motivo de la obra e incluso indemnizar el lucro cesante si el inquilino rescindía el contrato, fue solo una obligación genérica de no dañar y para el caso hipotético que ello suceda.

Dijo que en la audiencia celebrada ante el Juzgado de Paz el Sr. Balda se había comprometido a permitir el acceso al personal de la sociedad demandada para efectuar las refacciones que pudieran resultar necesarias, pero que ello luego fue deliberadamente incumplido por aquél.

Según su entender siguió expresando - el trámite ante la Justicia de Paz quedó agotado cuando las partes manifestaron no poder acordar la cuestión de límites de sus propiedades; empero, para su sorpresa, luego se le corrió traslado del informe presentado por el Ing. Carlos Alberto Fernández, con el presupuesto por trabajos de reparación necesarios en el inmueble del Sr. Balda, por la suma de \$ 359.406,87.- Por lo que, conteste con la declaración de incompetencia de la Sra. Jueza de Paz, en razón del monto, solicitó se declare la nulidad de lo actuado en dicha sede en tanto transgrede las facultades del órgano interviniente.

Sostuvo que no existe ninguna prueba que demuestre la existencia de los daños ni su magnitud, ni menos aún que en caso de existir algún tipo de deterioro, el mismo obedezca a la obra desarrollada por la empresa constructora FAVEN S.R.L.

Ofreció y acompañó prueba.

4.- A fs. 322 compareció el Sr. José Rosario VENIALGO, por derecho propio y con patrocinio letrado. En su escueta presentación se limitó a adherir a la contestación de demanda y a los planteos efectuados por la firma FAVEN SRL.

5.- A fs. 325 se recibió la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar, la que fue celebrada a fs. 324.

A fs. 363 corre agregada el acta de la Audiencia de Prueba (art. 368 CPCC), registrada en soporte audiovisual (absolución de posiciones del actor y declaración de un testigo).

A fs 379 se certificaron las pruebas producidas y a fs. 432 se clausuró el período probatorio; luego se agregó el alegato de la actora a fs. 448/450. A fs. 453 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido).

Y CONSIDERANDO:

6.- En primer término importa señalar que en el marco de la presente acción de daños derivados de una obra nueva realizada en un inmueble lindero, y puesto que la misma se funda en hechos presuntamente acaecidos y consecuencias consumadas con antelación a la entrada en vigencia del Código unificado (Ley 26.994), éste último no resulta de aplicación al caso; sino el anterior Código Civil y el restante derecho vigente a la fecha en que se produjeron los hechos que motivan la presente. La doctrina y jurisprudencia son coincidentes en ello, en consonancia con el principio de irretroactividad de las leyes dispuesto en el art. 7 del propio CCyC (y antes en el art. 3 del C.C.).

7.- Conforme fuera reencusado el proceso, la pretensión resarcitoria se funda en los daños que dice haber sufrido el actor sobre su propiedad (vivienda familiar situada en calle Irigoyen N° 950 de esta ciudad), como consecuencia de la ejecución, por parte de los demandados, de una obra de construcción de un edificio lindero (torre de departamentos ubicada en calle Irigoyen 944/948, Cipolletti).

El actor atribuyó responsabilidad objetiva y solidaria a los accionados. En el caso de FAVEN S.R.L., basada en su condición de propietaria del inmueble en el se emplazó la obra; y respecto del codemandado VENIALGO, por su carácter de constructor/ejecutor de la misma.

Consideró, además, que tal responsabilidad fue expresamente asumida por los accionados cuando las presentes actuaciones aún tramitaban ante la Justicia de Paz como proceso de menor cuantía; y que incluso allí aquellos se obligaron a reparar los daños ocasionados en la propiedad del Sr. Balda (acta de audiencia de fs. 27).

Los demandados, por su parte, negaron en sustancia la existencia, entidad y cuantía de los daños reclamados; que los mismos hayan sido causados con motivo de la ejecución de la obra en el inmueble lindero y, en definitiva, que resulten responsables y deban responder frente al actor.

Aparte, controvirtieron la calidad de “constructor” que se asignó en la demanda al Sr.

VENIALGO, refiriendo que la intervención del mismo fue solamente como socio de la firma FAVEN S.R.L.

En cuanto al contenido del acta de fs. 27, objetaron que pueda ser interpretado con el alcance pretendido por el accionante (reconocimiento de responsabilidad y obligación de reparar).

No obstante tales discrepancias, las partes son contestes en el reconocimiento de la realización de la obra lindera al inmueble de propiedad del actor, consistente en la construcción de un edificio de departamentos sobre un terreno perteneciente a la empresa FAVEN S.R.L.

En ese contexto, no tengo dudas que de acuerdo con las normas relativas a las restricciones y límites al dominio, los daños que alega la parte actora trascienden aquellas molestias o perturbaciones que pueden derivar de las relaciones de vecindad (art. 2615, 2618 y cctes. CC).

Más que ello, se configura un hecho ilícito; y por consiguiente la acción debe ser analizada desde la órbita extracontractual de la responsabilidad, con sustento en la atribución objetiva que el artículo 1113 del Cód. Civil formula respecto del dueño o guardián de las cosas riesgosas o viciosas (ver 2do párr. "in fine").

Reconocida entonces la relación existente entre los propietarios colindantes y la realización de la obra llevada a cabo en el inmueble de propiedad de FAVEN SRL (comitente), en el marco de la referida responsabilidad objetiva emergente del art. 1113 del C.C., esta última deberá responder por todos los daños y perjuicios ocasionados al actor como consecuencia de las tareas de construcción, en la medida que los mismos sean probados y en cuanto no surja ningún eximente que la exonere de responder.

Distinta es la situación del codemandado VENIALGO, a quien se le atribuye responsabilidad fundada en su supuesta calidad de "constructor". Ya que, habiendo sido ello negado, corresponde ante todo determinar si efectivamente tuvo participación en el desarrollo de la obra, y en su caso en qué carácter. Establecido lo cual, podría devenir su responsabilidad subjetiva por algún hecho propio (art. 1109 CC) y/o bien objetiva como "guardián" (art. 1113 CC).

8.- Así planteada la cuestión, inicialmente se debe analizar si en el proceso han quedado demostrados los daños reclamados por el pretendiente y la conexión efectiva de los mismos - relación causal - con la realización de las obras llevadas adelante en el predio vecino. Para recién entonces indagar sobre la responsabilidad atribuida a los demandados.

Al respecto, siguiendo un orden cronológico, reparo primero en la constatación notarial efectuada en fecha 12 de octubre de 2012 a requerimiento de la cónyuge del actor, Sra. Alejandra Elizabet Felkar (Escritura N° 373 Acta de Constatación), cuyas copias junto con las fotografías (68) que la integran corren agregadas a fs. 91/117 y sus respectivos originales oportunamente reservados en Secretaría tengo ahora a la vista.

La misma denota que una vez conocida la envergadura de la obra colindante (edificio denominado “Elio VI”) y cuando comenzaron los primeros movimientos para su ejecución, la parte actora tomó la previsión de constatar el estado de su propiedad. Y esto no lleva a suponer que mediante tal acto “se predispuso para el conflicto”, como a mi modo de ver equivocadamente - sostuvo la demandada en su contestación (a fs. 316 vta.); sino solamente que, en base a la experiencia común, tuvo un razonable temor de sufrir daños sobre su vivienda como consecuencia de la obra en ciernes, en tanto es frecuente que este hecho provoque corrimientos de tierra, fisuras, grietas, humedades, entre otros posibles deterioros. Por lo tanto, la referida constatación previa implica una adecuada medida de resguardo para facilitar la prueba de tales daños, en caso que efectivamente se produzcan.

De la misma resultan las siguientes manifestaciones del escribano: “Siendo las 16:10 horas, situado junto a la requirente en el inmueble de calle Irigoyen 950 de esta ciudad, constato que en la parcela lindera, hay un cartel de gran porte que publicita el emprendimiento inmobiliario a realizarse, llamado "Edificio Elio VI". Antes de ingresar a la propiedad de la requirente, Alejandra Elizabet FELKAR indica que la vivienda está en perfectas condiciones de conservación, ya que fue recientemente alquilada a un grupo de profesionales de la salud (psicólogos entre otros), quienes la remodelaron y dejaron en óptimas condiciones para su inauguración con consultorios de dicho rubro. Acto seguido, ingresamos y la recorremos en su totalidad. Dejo constancia que todo el inmueble (interior y exterior) en lo que visiblemente puedo apreciar, se encuentra en perfectas condiciones de conservación, con signos evidentes de haber sido recientemente refaccionada, pintada y redecorada en general. Recorremos íntegramente los distintos ambientes de la propiedad de la requirente, observando un estado de conservación del muro medianero con la parcela en donde se encuentra en desarrollo dicho emprendimiento. En ninguno de los puntos de toda la medianera, que da a ambientes tales como el patio del frente del inmueble, consultorio del psicólogo, baño, otro consultorio, patio, quincho y cuarto de servicio, se observan grietas, fisuras, rajaduras, agujeros, desprendimientos ni daño visible alguno. Tampoco observo daños

ni signos como los descriptos en las paredes, pisos y techos contiguos a la misma. Concluyo mi actuación ratificando que todo el muro medianero, paredes, pisos, techos en general del inmueble, están en perfecto estado de conservación. A efectos de lograr una mayor ilustración de lo precedentemente descripto, la requirente toma fotografías que serán incorporadas como parte integrante de la presente...”

Transcurrido poco más de seis (6) meses desde el anterior acto notarial y ya instado el proceso ante el juzgado de paz, se llevó a cabo una audiencia en fecha 24 de abril de 2013 (fs. 27). En tal oportunidad las partes arribaron a un acuerdo conciliatorio expresado en cuanto a lo que aquí interesa en los siguientes términos: “La empresa FAVEN SRL se compromete a reparar todos los daños ocasionados en la propiedad del Sr. Balda producto de la construcción que está realizando en el lote lindero, una vez que se termine la última losa. A tal fin, el Sr. Balda se compromete a permitir el ingreso a su propiedad o a gestionar el mismo con sus inquilinos.”

Siguiendo la secuencia temporal de los hechos, resulta que una vez culminada la última losa de la obra de construcción, se celebró una nueva audiencia - en fecha 29 de julio de 2014 (fs. 49) - a la que concurrieron el apoderado del actor (Dr. Sebastián Caldiero) y, por FAVEN SRL, el Sr. José del Rosario Venialgo y la arquitecta María Laura Pecoraro. En la misma, a efectos de resolver la problemática planteada sobre los arreglos dispuestos en la audiencia de fecha 24 de abril de 2013, las partes formalizaron un acuerdo conforme el cual la mencionada arquitecta elaboraría y presentaría en el expediente una “Memoria Técnica” con el detalle de los arreglos a realizar en la propiedad del Sr. Balda y una fecha sugerida para llevar a cabo los arreglos. De lo cual, una vez presentado, se daría traslado a este último para que pueda considerarlo, inclusive con asistencia de un profesional especializado.

Esa memoria técnica fue presentada en el expediente en fecha 7 de agosto de 2014 (fs. 50), con el detalle de ciertos daños derivados de la ejecución de la obra y las consiguientes reparaciones que a criterio de la empresa constructora se debían realizar en el inmueble del actor.

Sustanciada la misma, el accionante la rechazó bajo los argumentos que expuso a fs. 53/54 (18/9/2014). Y requirió que para la determinación precisa de los daños ocasionados por la obra y la valorización de las reparaciones necesarias, se designe un perito Arquitecto o Ingeniero Civil.

Se observa que, unos días previos a ello, la cónyuge del actor requirió una nueva constatación notarial, en este caso referida a los daños que evidenciaba el inmueble de

su propiedad, producto de los movimientos y trabajos de obra realizados en la parcela lindera. Diligencia que realizó nuevamente - el escribano Maximiliano De los Santos el día 12/09/2014, en el que se produjeron intensas lluvias (Escritura N° 281 F° 382 agregada en copia a fs. 118/126, junto con las fotografías anexas; y sus originales reservados en Secretaría, ahora a la vista para resolver).

En la misma pueden leerse las siguientes manifestaciones del notario: "Siendo las 14:10 horas, situado junto a la requirente en el inmueble de calle Irigoyen 950 de esta ciudad, constato al ingresar a su propiedad que el piso de madera del hall de ingreso, tipo parquet, se encuentra levantado en algunos sectores, con signos evidente de humedad que aflora debajo. Acto seguido, ingresamos y recorremos el inmueble en su totalidad, principalmente constatando y corroborando los daños individualizados por la requirente. Al ingresar al toilette, por indicación de Alejandra Felkar, corroboro y constato que la claraboya esta rota; indica que un tirante de madera que cayo de la obra provocó dicho daño. En el baño principal de la casa observo numerosas manchas de humedad en el techo. Asimismo, en dos partes del techo de uno de los consultorios, observo que caen de forma ininterrumpida importantes goteras. En el antiguo sector del living de la casa, observo importantes filtraciones del techo de machimbre formando hilos de agua que caen por la pared y terminan en charcos de agua en el piso de madera; de la parte central del techo cae una importante gotera. En el sector de la cocina y lavadero, constato algunos cerámicos del piso levantados y rajados; en otros de la pared, observo algunas rajaduras y un importante grieta que atraviesa la parte superior de la puerta que comunica con el patio de la casa. Observo que la medianera tiene visibles grietas de magnitud considerables. Ubicados en la planta alta del inmueble, también se observan caer del techo numerosas e importantes goteras. Desde la ventana la requirente observa y solicita deje constancia de la mugre y restos de escombros que hay en el techo del quincho; cosa que corroboro...". Se certificaron y agregaron como parte integrante del acta DIEZ (10) fotografías.-

A instancias de lo planteado y requerido por el Sr. Balda (fs. 53/54), la Sra. Jueza de Paz designó por sorteo, como perito técnico, al Ingeniero Civil Carlos Alberto Fernández (fs. 55). Este último, luego de aceptar el cargo, informó que el día 13/11/2014 a partir de las 10:00 hs. comenzaría a realizar los trabajos periciales necesarios para emitir dictamen, en los inmuebles de Irigoyen 944 y 950. Para lo cual solicitó que se le permita el acceso a los mismos (fs. 61).

Se dispuso notificar ello a las partes y fue cumplido (fs. 62/64 vta).

A lo que siguió la presentación del dictamen de fs. 66/68, en el que perito concluyó que "De acuerdo al relevamiento realizado el día trece de noviembre del corriente (2014), en el inmueble de Irigoyen N° 950, propiedad del Sr. Adalberto Balda, el valor actual de todos y cada uno de los trabajos necesarios para llevar el mismo al estado anterior a los daños ocasionados por la obra lindera, que construyera la empresa Faven S.R.L., es según el presupuesto adjunto de \$359.406,89".

Ordenado el traslado de la pericia (fs. 69), el Sr. Venialgo, en representación de FAVEN S.R.L., la impugnó a fs. 72.

Además, en razón del valor de las reparaciones sugerido por el experto, pidió la suspensión del trámite por superarse los límites propios en cuanto al monto - de los procesos de menor cuantía. Tras lo cual la Sra. Jueza de Paz se declaró incompetente mediante resolución de fs. 75/76.

Una vez reencausada la acción ante este juzgado, se ordenó un mandamiento de constatación, con intervención del mismo perito (Ing. Carlos Alberto Fernández). El mismo fue diligenciado según constancias de fs. 229/237. Allí, de acuerdo con la manda judicial y con relación a los daños provocados por la obra, el perito se remitió a lo ya expresado en su dictamen de fs. 66/68.

Y en cuanto a su origen, indicó que "...los daños del inmueble de Irigoyen 950 fueron debido a la excavación realizada en el predio lindero Oeste, donde construyó Faven S.R.L. un edificio en altura. La misma provocó el asentamiento (descenso) de la fundación de los ambientes del sector Oeste del inmueble de Irigoyen 950, lo que generó grietas y fisuras en muros, cielorrasos, revestimiento y pisos. Las que se encuentran en los muros son preponderantemente horizontales y verticales, lo que está indicando que los asentamientos fueron continuos y puntuales respectivamente (adjunto 10 fotografías)...La fisuración generalizada de muros, pisos y cielorrasos del sector Oeste del inmueble de Irigoyen 950, fueron debido a que los materiales de construcción no son capaces de soportar los esfuerzos de tracción y/o corte que provocan los asentamientos diferenciales y/o continuos."

A fs. 353 y vta. la demandada impugnó el referido informe del perito ingeniero, sosteniendo que "...el dictamen no tiene ningún argumento objetivo que valide la opinión vertida, y que en el presente estudio se reitera antojadizamente. Concretamente, de las fotografías adjuntadas no se demuestran grietas ni fisuras que pueda de modo alguno achacarse al descenso o asentamiento de la fundación de los ambientes del sector oeste del inmueble. No se indica a que ambientes pertenecerían las fotografías, las que

además no tienen data de la toma. El perito no indica el modo o método por el cual ha podido comprobar que se produjo descenso de las fundaciones del inmueble para sostener su opinión sobre dicho aspecto..." Cuestionó, además, que las fotografías adjuntadas no se encuentren relacionadas con el acta de constatación.

El perito contestó tal impugnación a fs. 365/367; y luego, a fs. 388/390, amplió su dictamen dando respuesta a los puntos de pericia propuestos por la parte demandada.

En esta última presentación el experto, con relación al estado de conservación del inmueble del actor a la fecha del estudio, reiteró que "los techos tienen daños que se traducen en manchas de humedad en el cielorraso, baños, lavadero, cocina y dormitorio, los que tienen forma circunferencia de un radio estimado de veinticinco centímetros (uno por ambiente)...Los pisos, paredes y revestimiento han sido reparados por lo que ya no están los daños que se pueden ver en las fotografías de fs. 230 a 298 de autos."

Y en cuanto a las cotizaciones de los valores de refacción, el Ing. Fernández expuso que "Obran en autos fotografías del inmueble antes de las reparaciones realizadas (fs. 230/294) y cómputo y presupuesto de las mismas, que incluye costos de materiales y mano de obra, según cantidades determinadas en el relevamiento realizado y rendimientos usuales. Los costos surgen de la Revista Vivienda N° 628 de noviembre de 2014."

Nuevamente, a fs. 410/412 vta. la demandada impugnó el dictamen pericial; pidió remoción del perito y la designación de otro en su reemplazo. Insistió allí en reprochar objetividad y rigor científico a las conclusiones del Ing. Fernández. En base a información resultante de planos que adjuntó fs. 406/410 remarcó que la construcción analizada (vivienda del actor) tiene una antigüedad que ronda los cincuenta años y que fue reformada hace aproximadamente veinte años. Cuestionó que en la pericia no se haya realizado ninguna descripción específica sobre las características del inmueble y especialmente que se omitiera realizar estudio alguno y/o expresar fundamentación alguna sobre el origen o hecho generador de los daños constatados, fecha de producción o causa de los mismos.

Por otra parte, refirió que de las fotografías que acompañó (fs. 392/405) surge el mal estado general de los techos y cargas de la vivienda; la mala técnica de aislación y el pésimo estado de conservación de la mampostería. Deterioros que, según su afirmación, ninguna relación guardan con la obra de construcción linderas.

Objetó, finalmente, el criterio de valorización de las reparaciones seguida por el perito técnico.

El experto contestó la impugnación a fs. 414/415 y amplió ciertos aspectos del dictamen. Añadió, pues, que la vivienda relevada se corresponde con los planos incorporados en autos y no que no ha verificado vicios en la construcción que sean la causa de los daños objeto de autos. También explicó que “la causa que ha provocado los daños en la vivienda del actor es el asentamiento de la fundación, debido a la fluencia de suelo hacia la excavación realizada en el lote vecino. Por ello todos los daños se localizan en el sector Oeste, junto a la medianera que la separaba de la construcción que realizó la empresa del demandado...Las filtraciones en techos, las posibles deficiencias en las aislaciones y la antigüedad de la vivienda, no provocan asentamientos, puesto que no producen fluencia del suelo por estar contenido por el que lo circunda, caso contrario toda vivienda de más de cincuenta años debería presentar grietas y fisuras en el sector Oeste”.

La demandada insistió en los cuestionamientos a la pericia y en su solicitud que se remueva al perito y se designe a otro (fs. 419 y vta.). Esto último fue rechazado mediante resolución de fs. 421/422 vta.

9.- Así expuestos y relacionados los anteriores antecedentes de autos, anuncio que son varias las razones que determinan mi convencimiento para tener por suficientemente probado el nexo causal entre la obra lindera y los daños relevados en la vivienda de la parte actora.

En primer lugar, es innegable el aporte de las actas notariales de constatación (fs. 91/126); son instrumentos públicos y en consecuencia tienen su valor probatorio conforme los artículos 993, 994 y 995 del Código Civil (y actualmente, art. 296 del CCyC). Gozan en sí mismos de presunción de autenticidad y, respecto de su contenido, la plena fe alcanza a las manifestaciones auténticas del escribano que se refieren a los hechos cumplidos por el propio oficial público o que han tenido lugar en su presencia, los que por lo tanto han sido percibidos por él "propriis sensibus de visu aut de auditus", o por cualquiera de sus otros tres sentidos. Tales manifestaciones, por lo tanto, solo son desvirtuables por redargución de falsedad.

Es ése, pues, el alcance y efectos probatorios que - en el sub examine- cabe otorgar a lo constatado en el caso por el escribano interviniente.

En cuanto a la primer constatación (fs. 91/117), de acuerdo con lo que el funcionario visiblemente pudo apreciar y dejó asentado en el acta, todo el inmueble (interior y exterior) se encontraba en perfectas condiciones de conservación, con signos evidentes de haber sido la vivienda - recientemente refaccionada, pintada y redecorada en general.

En ninguno de los puntos del muro medianero con la parcela en donde se encontraba en desarrollo el emprendimiento (obra de construcción del edificio “Elio VI”) se observaban grietas, fisuras, rajaduras, agujeros, desprendimientos ni daño visible alguno. Tampoco daños ni signos como los descriptos en las paredes, pisos y techos contiguos a la misma. Todo el muro medianero, paredes, pisos, techos en general del inmueble, estaban en perfecto estado de conservación.

Se trata, lo anterior, de hechos materiales percibidos directamente (inmediación) por el escribano a través de sus sentidos. Y como tales, según fue visto, gozan de fe pública según lo expresa el citado artículo 993 del Código Civil: “El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por el mismo o que han pasado en su presencia” (igual eficacia probatoria contempla ahora el artículo 296, inc. a) del nuevo Código Civil y Comercial).

Desde esa misma perspectiva y con semejante valor probatorio debe repararse en lo que resulta de la segunda constatación notarial, realizada en fecha 5 de septiembre de 2014 (fs. 118/126). En tal oportunidad el escribano no constató ya que la vivienda se encontrara en perfecto estado de conservación, sino contrariamente a ello que la misma presentaba numerosos e importantes daños, a saber: piso de madera del hall de ingreso, tipo parquet, levantado en algunos sectores, con signos evidente de humedad que afloraba debajo; claraboya de toilettes rota; numerosas manchas de humedad en techo de baño principal; goteras en dos partes del techo de uno de los consultorios; filtraciones en techo de machimbre del antiguo sector del living de la casa, que formaban hilos de agua y caían por la pared; importante gotera en la parte central del techo; en cocina y lavadero algunos cerámicos del piso levantados y rajados, igual que algunos de la pared, además de una importante grieta que atravesaba la parte superior de la puerta que comunica con el patio de la casa; visibles grietas de magnitud considerable en la medianera; en la planta alta del inmueble, numerosas e importantes goteras en techo; mugre y restos de escombros en el techo del quincho.

Aparte de lo que surge de tales constataciones y su cotejo, la propia demandada admitió la existencia de determinados daños causados en el inmueble del actor, lindero a la obra de construcción. Ya que, según lo convenido en la audiencia de fecha 29 de julio de 2014 (fs. 49), presentó luego la “Memoria Técnica” que corre agregada a fs. 50, elaborada y firmada por la Arq. María Laura Pecoraro.

Si bien al contestar demanda la firma FAVEN SRL intentó minimizar tal circunstancia,

desconociendo incluso que la mencionada arquitecta tuviera facultades para asumir responsabilidad alguna frente al actor y/o para obligar a los demandados, lo cierto es que su accionar se ajusta en todo a lo acordado por las partes en la referida audiencia (fs. 49). A la que junto con la Arq. Pecoraro - acudió el Sr. José del Rosario Venialgo por FAVEN S.R.L. (socio-gerente). Por lo que, en definitiva, fue este quien validó de antemano el actuar de la profesional de arquitectura a los fines de elaborar y presentar en el proceso la memoria técnica en cuestión. No pudiendo luego, el socio gerente de la demandada, contradecir sus propios actos, ni pretender privar de efectos a lo convenido en aquella audiencia.

De dicha memoria se desprende la existencia de ciertos daños a reparar en el inmueble del Sr. Balda, entre ellos: grietas en parte posterior de la vivienda (baño, cocina y muro divisorio en el jardín, incluyendo sector parrilla, quincho y zona de pileta afectada); diferencia de nivel en piso de cocina con afectación del piso allí colocado (se indica que debe reemplazarse, luego de realizar una nueva carpeta, como así también cerámicos de pared en caso necesario); desnivel de puerta de chapa de la cocina con acceso al jardín (se indica que será retirada, reparada, pintada y luego colocada nuevamente); claraboya rota en el primer baño (se indica que se reemplazará por otra nueva); restos de materiales en toda la cubierta de chapa de la propiedad (se señala que se procederá a limpiar, igual que los canales y embudos de desagües fluviales).

Empero, la memoria técnica no solamente enumera los daños y trabajos de reparación comentados, sino que además contiene claras referencias sobre la relación causal entre la ejecución de la obra de construcción lindera y aquellos.

Así, por ejemplo, cuando se alude a las grietas y su reparación inciso 1) se afirma: “De esta forma se devuelve la rigidez a las zonas maltratadas y la costura de hierro evita que se vuelva a generar la grieta absorbiendo posibles movimientos de tracción”.

Del mismo modo, en el inciso 2) de la memoria técnica, se admite que el desnivel del piso de la cocina (y sus consecuencias) fue “provocado por los movimientos de cimentación a raíz de la submuración que se realizó en la obra lindera.”

En los incisos 3) y 4) también se asiente la referida relación de causalidad, al señalarse que la rotura de la claraboya del baño fue debido a los impactos de la bandeja de chapa de contención de materiales y que la cubierta de la vivienda del actor fue afectada por los trabajos sobre la medianera.

Asimismo, la arquitecta dejó expuesto que, previo a realizar los arreglos, “es pertinente dejar que se termine de asentar el edificio con todas sus cargas permanentes”; con lo

que a mi modo de entender implicó suponer la probabilidad de mayores daños.

Finalmente, todo ello resultó ratificado por el perito técnico interviniente, Ing. Carlos Alberto Fernández, mediante sus distintas presentaciones efectuadas en autos (fs. 66/68; fs. 230/2237; fs. 365/367; fs. 388/390 y fs. 414/415), ya referidas y transcriptas - en lo pertinente - en el considerando anterior.

Para resolver este tipo de pleitos, en el que se debaten cuestiones técnicas ajenas al conocimiento común de los jueces, el dictamen del especialista adquiere singular trascendencia. De modo que tanto los hechos comprobados por los expertos, como sus conclusiones, deben ser aceptados, salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad, para lo cual quien impugna debe acompañar la prueba del caso, pues al respecto, ni el puro disenso, ni la opinión meramente subjetiva del impugnante, podrían ser razonablemente atendibles para poner en tela de juicio la eficacia del dictamen. Por el contrario, se requiere para ello demostrar fehacientemente que el criterio pericial se halla reñido con principios lógicos o máximas de experiencia o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (conf. voto del Dr. Escuti Pizarro publicado en LA LEY, 1991-A, 358; Palacio-Alvarado Velloso, "Cód. Procesal..." tomo 8, 538/9 y sus citas; Morello-Sosa-Berizonce, Cód. Procesales..." T. V-B, p. 455 y sus citas; Falcón, op. cit. p. 416 y sus citas, entre otros).

Desde esta perspectiva, la mera lectura del fundado dictamen y sucesivas ampliaciones, explicaciones y respuestas del experto - desbarata de plano las quejas referidas a su supuesta falta de objetividad y, principalmente, acerca de la existencia y magnitud de los deterioros evidenciados en la vivienda del actor y la relación de causalidad entre los mismos y la obra de construcción linderas.

A mi modo de ver, pues, la impugnación de la parte demandada carece de una crítica seria y fundada.

Al respecto se ha sostenido que: "...Para que una impugnación pueda calificarse de seria y razonada, precedida o concurrentemente articulada con un pedido de explicaciones sobre puntos que pudieran no encontrarse expuestos con suficiente claridad en la pericia, debe necesariamente sustentarse en objeciones concretas sobre los fundamentos del dictamen que puedan llevar al ánimo del juzgador una duda razonable respecto de la certeza de la conclusión y así, dispongan la realización de otra, o en su caso, conforme a los principios de la sana crítica, se aparte, al decidir, de lo opinado por el perito. La mera impugnación no alcanza para quitar virtualidad a una pericia, si es que no se

realiza una crítica exhaustiva de la misma, con aportes científicos que la desvirtúen...” (Conforme OBS del Sumario: P.S. 1996-I- 124/125, Sala II, Q386, en JUBA7).-

Es sabido que aún cuando las normas procesales no acuerdan el carácter de prueba legal al dictamen para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos, y es que impugnar la pericia significa señalar los errores de razonamiento y los errores de los que parte el análisis.

La pericia en cuestión es clara, precisa y contundente; mientras que las impugnaciones formuladas y explicaciones requeridas por la demandada a fs. 410/412 fueron contestadas por el perito a fs. 414/415 en forma categórica y eficaces; reuniendo a mi entender los requisitos necesarios para su correcta valoración.

Aunque en distintas presentaciones e inclusive en oportunidad de producirse la prueba confesional (absolución de posiciones del actor: fs. 362/363) la parte demandada intentó vincular los daños evidenciados en el inmueble del Sr. Balda con la antigüedad del mismo, quedó probado tanto por la pericia técnica, como así también mediante el informe de la Municipalidad de Cipolletti (fs. 374/376), los planos de obra (fs. 407/408) y el acta notarial de constatación anticipada (fs. 91/117) - que el mismo, no obstante su antigüedad mayor a 45 años, fue refaccionado y se hallaba en perfecto estado de conservación antes del inicio de la obra de construcción lindera.

Sin perjuicio de ello, debe tenerse en cuenta que incluso “La mala calidad del terreno y de las construcciones vecinas no pueden representar un acontecimiento fortuito, en los términos del art. 513 y 514 del Código Civil, si se contaba con un estudio serio de los suelos y las casas linderas de antigua data, lo que obliga al director de la obra a actuar con mayor cuidado y previsión y si los perjuicios que debían eludirse eran de entidad económica menor que el costo de los trabajos necesarios para evitarlos, es deber de los responsables hacer frente a aquéllos en la medida justa.” Autos: BALAGUER DE VERGE, María Agustina y otros c/BOUZA H. Y CIA. y otros s/DAÑOS Y PERJUICIOS.- Magistrados: Mario P. Calatayud, Juan Carlos G. Dupuis, Osvaldo D. Mirás. -Sala E- 24/08/2000 - Nro. Exp. L.234617

A la luz de todos los elementos y antecedentes probatorios descriptos (actas notariales de constatación; memoria técnica e informes y dictamen del perito técnico), queda claro en qué consistieron, concretamente, tales daños; como así también que indudablemente se originaron con motivo de la ejecución de la obra vecina.

10.- Establecido lo anterior, corresponde ahora abordar el análisis de la responsabilidad

atribuida a los demandados.

En este punto, cabe ante todo reparar en que no está controvertido en el proceso el carácter de propietaria de FAVEN S.R.L. respecto del fundo en que se desarrolló el emprendimiento constructivo (Edificio “Elio VI”). Tal circunstancia surge, entre otras constancias, del permiso de construcción de fs. 3, expedido por el Departamento de Obras Privadas del municipio local (documental presentada por la propia demandada); y además fue expresamente reconocida en diferentes presentaciones realizadas por dicha parte (vgr. fs. 21/22).

Entonces, por su condición de “dueña” de la cosa riesgosa (o viciosa), y en virtud de la atribución objetiva de responsabilidad que consagra el art. 1113 del Código Civil, para desvirtuar tal presunción adversa estaba a su cargo la prueba de algunos de los eximentes legales.

Al margen de ello, es oportuno remarcar lo que surge del acta de audiencia de fecha 24/4/2013 (fs. 27), en sentido que FAVEN S.R.L. “se compromete a reparar todos los daños ocasionados en la propiedad del Sr. Balda producto de la construcción que está realizando en el inmueble lindero...”.

En consecuencia, probado el nexo causal entre la obra lindera y los daños denunciados por la actora, con la consiguiente presunción de responsabilidad (art. 1113 del Cód. Civil), concluyo que la demandada FAVEN S.R.L. deberá responder por aquellos, pues de ninguna manera ha logrado acreditar que los mismos se debieron a la conducta del damnificado o de un tercero por el cual no debe responder.

11.- Según se anticipó, diferente es el análisis que corresponde efectuar con relación a la responsabilidad atribuida al codemandado José del Rosario VENIALGO. Porque en este caso, sí se controversió su condición de “constructor” en la que se fundó su legitimación pasiva.

En este punto, entonces, la litis debe dirimirse con sujeción a los referidos términos en que ha quedado trabada, correspondiendo fallar las pretensiones deducidas por las partes en la misma forma y por la misma causa por la que han sido formuladas e impugnadas (conf. Morello, Augusto M., “Prueba, Incongruencia, Defensa en Juicio”, pág. 56 y sgtes.; conf. STJRN. Se. 49/99, “MUTUAL DEL PERSONAL JUDICIAL DE LA PCIA. DE RIO NEGRO”; Se. N° 58/02, “S., M. A. C/ P., V. y Otros S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ CASACION”).

Así, es necesario determinar si efectivamente el codemandado VENIALGO tuvo en el caso la participación que se le endilgó como constructor y si, como tal, puede ser

considerado “guardián” de la cosa riesgosa (o viciosa) - a cargo de la ejecución y/o vigilancia de los trabajos -, alcanzado por la misma responsabilidad que el “dueño” (conf. Art. 1113 Cód. Civil).

Y lo cierto puedo ya adelantar - es que ninguna constancia del expediente abona esta última tesitura.

Contrariamente, luego de examinar los antecedentes y constancias de la causa no encuentro que el nombrado codemandado haya tenido alguna intervención tanto en lo que propiamente respecta a la obra de construcción, como así también en el marco de la controversia suscitada con el actor bajo un carácter distinto al de socio gerente y representante legal de la firma FAVEN S.R.L. Toda su actuación, resulta claro, ha sido en dicha calidad. Y por lo tanto, no obrando ni obligándose por sí (en nombre propio), sino únicamente en representación de la sociedad.

En tal sentido, nótese que del ya referido permiso de construcción añadido a fs. 3 no surge que el Sr. José del Rosario VENIALGO tuviera algún rol o participación, ya sea como propietario, proyectista, calculista, director de obra, ni constructor. Sino que, bajo tales rótulos, figuran designadas personas distintas a aquél.

Tampoco ninguna probanza da cuentas que el mencionado codemandado se desempeñara a título personal - como responsable técnico, subcontratista y/o en cualquier otro carácter que suponga la vigilancia o guarda jurídica de la obra.

Nada indica que haya sido partícipe en la construcción e incidido de alguna forma en la producción de los daños reclamados por el actor, más allá de su condición de socio gerente de la empresa constructora propietaria del inmueble donde se desarrolló el emprendimiento.

En conclusión, no hay causa probada - objetiva o subjetiva - para responsabilizarlo; por lo que corresponde desestimar la demanda en su contra.

12.- Acreditado que la obra de construcción del edificio “Elio VI” produjo daños de diversa entidad en la vivienda lindera perteneciente al actor, y establecida la responsabilidad de FAVEN S.R.L., resta fijar el monto del resarcimiento.

El actor como base de su reclamo en esta instancia toma las sumas arribadas por el perito en su dictamen de fs. 66/68 y demanda en concepto de indemnización la suma de \$ 359.406,87.-, con más los intereses correspondientes.

Como ya fue expuesto (considerando 8), en dicho dictamen el experto técnico concluyó que "De acuerdo al relevamiento realizado el día trece de noviembre del corriente (2014), en el inmueble de Irigoyen N° 950, propiedad del Sr. Adalberto Balda, el valor

actual de todos y cada uno de los trabajos necesarios para llevar el mismo al estado anterior a los daños ocasionados por la obra lindera, que construyera la empresa Faven S.R.L., es según el presupuesto adjunto de \$359.406,87".

A fs. 67/68 luce el referido presupuesto con el detalle de los daños a reparar en la vivienda. El mismo contempla la realización de tareas preliminares de obra; demoliciones; reparación de grietas; pisos; revestimientos; aberturas; pintura y techo. Todo ello según cantidades, ubicación y respectivo cómputo métrico que se indica en la cotización. Arrojando el mismo un costo directo de obra de \$ 206.239,91.-

Además, se añaden otros conceptos tasados porcentualmente sobre el anterior valor, definidos como "imprevistos" (10 %: \$ 20.623,99); "fletes" (2 %: \$ 4.124,80); "beneficio" (15 %: \$ 38.113,14); "I.V.A., Ingresos Brutos y Ganancias" (33 %: \$ 67.206,16). En este último ítem claramente se deslizó un error material - de tipeo - al consignarse el porcentual ("23", en lugar del correcto "33").

Señaló el experto a fs. 390 que los costos cotizados incluyen mano de obra y materiales (rendimientos usuales) y que para establecerlos tomó como referencia los valores publicados por una revista especializada del rubro (revista "Vivienda" N° 628 de noviembre de 2014).

Si bien la parte demandada sostuvo que las reparaciones y presupuestos allegados a la causa por el perito designado en autos resultan excesivos y sin fundamentos, nada probó en contrario para sostener la desproporción de los mismos. Además, el relevamiento de las reparaciones efectuado por el perito resulta en su mayor parte conteste con la "memoria técnica" de fs. 50, elaborada por una arquitecta propuesta por la propia demandada (aunque esta última nada aporta en cuanto a costes y tiempo de ejecución).

En tales circunstancias, y puesto que -según mi apreciación- el resultado de la pericia denota coherencia y razonabilidad, seguiré la opinión técnica del experto para fijar el importe de los perjuicios reclamados y, en consecuencia, la condena ascenderá a la cantidad de \$ 359.406,87.-

A dicha suma se deberán adicionar los intereses devengados desde la fecha en que fue calculada por el perito (20 de noviembre de 2013), hasta su efectivo pago, según tasa activa del Banco de la Nación Argentina en adelante BNA- hasta el 22/11/2015; desde el 23/11/2015 según tasa del BNA para préstamos personales libre destino -operaciones de 49 a 60 meses- hasta el 31/8/2016; desde el mes de septiembre de 2016, la tasa vigente en el BNA para préstamos personales libre destino, en operaciones de hasta 36 cuotas mensuales y desde el 1° de agosto de 2018 la tasa establecida por dicha

institución oficial para préstamos personales libre destino hasta 72 meses o la que en el futuro se establezca como de plazo menor. Todo ello de acuerdo con la Doctrina Legal obligatoria del STJRN adoptada en los precedentes “LOZA LONGO” [Se. N° 43/10]; “JEREZ” [Se. 105/15], “GUICHAQUEO” [Se. 76/16] y “FLEITAS” [Se. 62/2018].

Por los fundamentos expuestos, FALLO:

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por el Sr. ADALBERTO BALDA contra FAVEN S.R.L. y en consecuencia condenar a esta última a abonar al actor en el término de DIEZ (10) días la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SEIS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 359.406,87.-), conforme lo determinado en los considerandos, con mas los intereses allí especificados y las costas del juicio, por su condición objetiva de vencida (art. 68 y ccetes. del CPCyC).

II.- REGULAR los honorarios profesionales del letrado apoderado y patrocinante de la parte actora, Dr. SEBASTIÁN CALDIERO, en la suma de PESOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS (62.696.-) (MB. \$ 359.406,87.- x 14 % + 40 %; reducidos a prorrata en un 11 %, conf. art. 730 inc. c) CCyC); los del Dr. ALBERTO GARCÍA, por su actuación en el doble carácter de apoderado y patrocinante de la codemanda FAVEN S.R.L., de acuerdo con las pautas arancelarias que rigen en los casos de litisconsorcio pasivo, en la suma de PESOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO (\$ 38.745) (MB. \$ 359.406,87.- + 40 % x 11 % /2 + 40 %); y los del perito técnico, Ingeniero Civil CARLOS ALBERTO FERNÁNDEZ, en la suma de PESOS VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (\$ 22.392) (coef. 7 %; reducido a prorrata en un 11 %, conf. Art. 730 inc. c) del CCyC). Todo lo anterior sin perjuicio de la regulación complementaria que oportunamente se pudiere practicar, de acuerdo a la doctrina de nuestro máximo Tribunal STJRN-, in re “PAPARATTO” STJRNS1 Se. 15/91.

III.- RECHAZAR la demanda interpuesta en contra del Sr. José del Rosario VENIELGO, con costas a cargo del actor (art. 68 del CPCC).

IV.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. ALBERTO GARCÍA, por su actuación en carácter de patrocinante del codemandado José del Rosario VENIALGO, de acuerdo con las pautas arancelarias que rigen en los casos de litisconsorcio pasivo y a cargo del actor, en la suma de PESOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$ 27.675)(MB. \$ 359.406,87 + 40 % x 11 % /2).

V.- Por la incidencia resuelta a fs. 421/422, con costas a la demandada, regular los

honorarios del Dr. SEBASTIAN CALDIERO (letrado parte actora) en la suma de PESOS TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$ 3.474) (3 JUS, reducido a prorrata en un 11 %, conf. art. 730 inc. c) CCyC); y los del Dr. ALBERTO GARCÍA (letrado parte demandada), en la suma de PESOS DOS MIL SEICIENTOS DOS (\$ 2.602) (2 JUS).

VI.- Por la incidencia resuelta a fs. 438/440, con costas al actor, regular los honorarios del Dr. SEBASTIAN CALDIERO (letrado parte actora) en la suma de PESOS DOS MIL SEICIENTOS DOS (\$ 2.602) (2 JUS); y los del Dr. ALBERTO GARCÍA (letrado parte demandada), en la suma de PESOS TRES MIL NOVECIENTOS TRES (\$ 3.903) (3 JUS).

VII.- Déjase aclarado que los estipendios fijados no incluyen la alícuota del I.V.A., que deberá adicionarse en el caso de los beneficiarios inscriptos en dicho tributo. Como así también, que para efectuar todas las regulaciones de honorarios que contiene la presente sentencia se ha tenido en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. 359.406,87); la calidad, extensión, eficacia y resultado de la labor profesional; las escalas arancelarias y topes vigentes (conf. arts. 6 a 12; 39 y conc. de la L.A. N° 2212; art. 77 CPCC.; art. 730 CCyC. y arts. 5 y 18 de la Ley Provincial N° 5069).

VIII.- Cúmplase con la ley 869.-

IX.- Regístrese y notifíquese por Secretaría.-

Diego De Vergilio

Juez