

Villa Regina, 02 de marzo de 2016.-

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "SANCHEZ DIÓGENES RAUL c/ STERR PABLO s/ DAÑOS y PERJUICIOS" (Expte. Nº 3782-J21-10); de los cuales.-

RESULTANDO:

A fs. 121/124 se presentan los Dres. Luis Gustavo Arias, María Silvina Zubeldía y Adrian Gustavo Saggina, en carácter de apoderados del Sr. Raul Diógenes Sanchez, iniciando demanda por daños y perjuicios contra el Sr. Pablo Sterr, por la suma de \$49.824,60 o lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse y lo que supla VS con su criterio, con más sus respectivos intereses desde que cada suma es debida hasta el momento del efectivo pago, haga entrega de bienes comprometidos para la obra, con aplicación de astreintes ante su eventual negativa, costos y costas. En el acápite de los hechos relata que "En setiembre de 2007 mi mandante contrató verbalmente con el Sr. Pablo Sterr, de profesión maestro mayor de obras, la construcción de una vivienda unifamiliar a edificar hasta el encadenado, sobre inmueble de propiedad de Raul Sanchez... ubicado en calle José Parolini Nº 383 de Villa Regina, manifestando en la oportunidad que el plazo de ejecución de obra hasta la etapa convenida, sería de 4 meses contados a partir de la primera entrega de dinero, negándose en reiteradas oportunidades el Sr. Sterr, ante el requerimiento de Sanchez, a precisar la suma de dinero que demandaría esta primera etapa, tanto por material como por mano de obra. Así fué que por la confianza que le tenía Sanchez a Sterr ya que convivían en el mismo barrio desde la infancia, habiendo concurrido juntos a la Escuela Industrial, le comenzó a entregar dinero en las oportunidades que a continuación se detallan consignando Sterr discrecionalmente los conceptos... El actor fue advertido por terceros vinculados a la construcción, que era un exceso el dinero que había entregado en concepto de materiales y mano de obra para esta primera etapa, sin que además se hubiera dado inicio a la obra. Así fué que transcurrido el tiempo y luego de reiterados reclamos que comenzó a realizarle Sanchez, Sterr recién inicio la obra en abril de 2009. A setiembre de ese año había entregado \$3.700 en concepto de confección de planos de obra y \$60.549,60 para materiales y mano de obra, sumas que excedían los valores corrientes en plaza para un presupuesto como la obra contratada. Es por ello que con fecha 19 de octubre de 2009, ahora debidamente asesorado, mi mandante le remite al demandado la carta documento... En acta de constatación de fecha 23 de octubre de

2009...deja constancia que el acto se celebra en ese día y no en el propuesto por Sanchez a pedido del Sr. Sterr por razones de salud de su madre, a lo que se accedió. De la lectura del acta con tomas fotográficas protocolizadas del estado de la obra, que se acompañan, con la presencia de Sanchez, Sterr, el albañil Sepúlveda, la notaria y el suscripto como patrocinante de Sanchez quedó acreditado por el reconocimiento de los intervinientes que las tareas se llevaron a cabo en la obra bajo la dirección del Sr. Sterr, manifestando Sepúlveda que el terreno estaba baldío, primero se rellenó el terreno porque estaba desparejo, luego se hicieron las bases, la zapata, los contrapisos, se instalaron los caños para cloacas y también se hizo un pozo absorbente para ser utilizado hasta que pase el tendido de red cloacal por la calle, se hicieron las columnas con barras de hierro de 10' y se levantaron las paredes hasta la altura del encadenado. Destacó el Sr. Sepúlveda que el Sr. Sterr llevó a la obra las barras de hierro de 8' para el armado del encadenado pero solo 26 de las 32 que necesitaban. También señaló el albañil que hasta la desvinculación de la obra por parte de Sterr eso es lo que se ejecutaron bajo su responsabilidad el encadenado completo, los revoques gruesos y el techo hasta el avance que se podía visualizar. Expresamente en dicho acto reconoció el Sr. Sterr que él estaba obligado para con Sanchez a proveer los materiales y la mano de obra completas hasta que la construcción llegara a la altura del encadenado y además debía entregar un termotanque, un juego de baño y antebañó completos, grifería completa marca FV con mono-comando para la cocina, el baño y el lavadero, también reconoció que Sanchez compró 10.000 ladrillos para la construcción no obstante no corresponderle a éste último. Por su parte Sanchez manifestó que el juego de baño entregado por Sterr no corresponde al modelo que habían pactado, que no está completo porque no entregó el inodoro, señaló además que tampoco la grifería entregada era la pactada ya que algunas piezas son más grandes que otras por ser de distintos modelos y que tampoco entregó termotanque. Se comprometió Sterr a solucionar todos estos problemas. Al reclamo por parte del actor de la entrega de los planos Sterr dijo que entre las tareas a su cargo no estaban la ejecución y aprobación de planos de instalación de gas ya que estos se preparan cuando la obra está más avanzada agregando que estaban listos los cinco planos que componen el legajo de obra que hay que presentar a la Municipalidad pero que no los presentaría hasta que Sanchez le abonara lo que entendía le estaba debiendo, a lo cual éste se negó rotundamente”.-

Continúa expresando “Esta retención de planos por parte de Sterr era indebida... porque se encontraban pagos con la pimer entrega de dinero, pero además como será

demostrado con la pueba a rendirse en autos, a valores de mercado de noviembre de 2009, la obra contratada entre actor y demandado por mano de obra y materiales no debía superar la suma de \$48.242 tomando como referencia el cómputo métrico y presupuesto de mano de obra (\$24.620,80) y cómputo de materiales (\$23.612,20) realizado por el arquitecto Cardín que se acompaña. Esto motivó la remisión de parte de mi representado de la CD... de fecha 4-11-09 reclamando la entrega de los planos en cuestión que permitiera el avance de obra. Días después de ello hizo la presentación de los planos en la municipalidad no comunicando ello a mi mandante recién anoticiado por la Municipalidad cuando el 18 de diciembre de 2009 se hizo el pago por derechos de construcción fuera de término porque la obra ya se había iniciado. Este plano se acompaña y del cual se puede advertir las deficiencias técnicas del mismo. Para igual fecha se pidió presupuesto por iguales rubros y por el mismo avance de obra a la arquitecta Liliana Barion la que informó un costo total de \$51.966,38 (materiales \$29.054,88 mano de obra \$22.911,50) Adviértase que al 20 de octubre de 2008 la obra debió haber estado terminada toda vez que a esa fecha había Sanchez abonado por material y mano de obra al Sr. Sterr la suma de \$50.445,60, es decir que un año antes de lo presupuestado por iguales rubros para esta obra a valores de noviembre de 2009 había entregado de más la suma de \$2.203,60. Es decir que la obra por lo menos tuvo un atraso por culpa exclusiva del Sr Sterr de un año. Esta mora en la entrega de la obra ha impedido por ese lapso el avance de la misma, lo que obligó al Sr Sanchez a continuar locando la vivienda que habita con su familia en la calle Charrúa N° 1075 de Villa Regina, a razón hoy de \$650 mensuales, rubro que integrará el detalle de los daños y perjuicios que se reclaman. Debe sumarse a los trabajos realizados bajo la dirección del demandado, que los mismos no fueron hechos técnicamente como corresponde, es decir no ajustados a las reglas del arte, habida cuenta que tal como surge del informe técnico realizado por el Arq. Cardín, fueron hechos deficientemente. Con la voluntad de mimandante de arribar a un acuerdo, se efectuó la correspondiente presentación abriendo la instancia de mediación por ante el Centro Judicial de Mediación... no pudiendo arribar las partes a un acuerdo...”.-

En el acápite IV) detalla el monto de los daños y perjuicios reclamados y obligaciones de hacer a cargo del demandado, separadamente; reclamando en el primer punto y bajo el título Repetición de lo pagado en más, la suma de \$12.307,60 en concepto de diferencia con más la suma de \$7.650,00 por los adobones y anillos para pozo absorbente comprados por el Sr. Sanchez. En el punto b) Costo de modificaciones

necesarias, reclama el importe de \$11.311,00; en el c) la suma de \$6.000,00 por locación de vivienda por extensión en plazo de obra; en el d) por daño moral reclama la suma de \$6.000,00; en el punto g) incluye el reclamo por los gastos prejudiciales en la suma de \$6.556,00; y en el punto f) reclama la entrega de termotanque, juego de grifería, bacha lavadero y juego de baño.-

Continúa solicitando se apliquen astreintes fundados en el Art. 666 bis del Código Civil; funda en derecho; ofrece prueba (instrumental, documental, confesional, testimonial, informativa y pericial ingeniero civil o arquitecto); para finalizar con su petitorio.-

A fs. 125 se provee el trámite ordinario, ordenando el traslado a la parte demandada.-

A fs. 217/222 se presenta el Sr. Pablo Daniel Sterr, con el patrocinio letrado de las Dras. Rut Vilma Navarro y María Beatriz Cernello, contestando demanda, e interponiendo reconvencción contra el actor por daños y perjuicios por la suma de \$29.772,50 con más los intereses correspondientes al efectivo pago, lo que en más o menos surja de la prueba a producirse en autos con expresa imposición de costas a la parte actora; asimismo, interpone redargución de falsedad de las escrituras Nº 157 y 159, actas de constatación, y que solicita tramite por incidente. Comienza realizando negativa general y luego en particular que detalla; reconoce la compra de ladrillos pero niega que hayan estado incorporados en la ejecución de obra y niega el valor dado por el actor; tambien reconoce que bajo su dirección “...se realizaron las tareas de rellenar y emparejar el terreno, se construyeron las bases, la zapata, los contra pisos, se instalaron los caños para las cloacas, y el pozo absorbente, se realizó el encadenado. Además se realizó el pilar de luz, colocación y materiales, y la colocación del cerco perimetral incluyendo la provisión de la malla sima. Es decir se realizó la obra completa hasta el encadenado, con más la instalación de pilar de luz y el cerco perimetral, y se suspendió la misma hasta tanto el Sr. Sanchez completara el pago que hasta esta etapa correspondía que a mi entender y conforme detalle que oportunamente le entregué al Sr. Sanchez era de \$70.012,80 más el juego de artefactos de baño cuyo importe fue de \$3.499,30, tal como surge de la factura de Easy...”.-

En el acápite de realidad de los hechos expresa que “En septiembre de 2007 comenzamos a mantener conversaciones con el Sr. Raul Diógenes Sanchez, porque estaba interesado en construir una vivienda familiar en un lote ubicado en calle Padre Parolini Nº 383... Su intención era construir una vivienda de alrededor de 110 m2, obra por la que presupuesté la suma de \$264.000.- por la construcción de la misma, incluyendo en este precio materiales y dirección de la obra. Este presupuesto lo hice

tomando un precio de \$2.400.- por m² de construcción... Como el Sr. Sanchez aun no había escriturado a su nombre el lote, siguiendo mi consejo de hacerlo antes de comenzar la obra, y por motivos estrictamente económicos atinentes a su persona, acordamos que comenzaría la construcción de la vivienda una vez que hubiera realizado la escritura del lote y entregado el dinero convenido. Como surge del Primer Testimonio... la misma es de fecha 30 de junio de 2008, por lo que, tal lo convenido, mal podría haber iniciado tarea alguna en el lote ya que no estaba a nombre del Sr. Sanchez.- Ahora bien, nuestro contrato verbal, nunca se refirió a realizar una etapa de la construcción, ni las estimaciones presupuestarias se realizaron por etapas... Siempre se habló de la construcción de la vivienda de 110 m², la cual fue diseñada y aprobada por el actor en todas sus partes, lo que suege clarmanete d ella firma de los planos que confeccioné. La modalidad de construcción fue que estaría a mi cargo la compra de los materiales y la conducción de la obra habiendo acordado, conforme al diseño de vivienda que eligió el Sr. Sanchez, la suma de \$264.000.- con más \$3.700.- por la confección de los planos General, de Estructura, de Obras Sanitarias, de Carpintería y de Electricidad, que son los planos que conforman la carpeta que se presenta ante el Municipio y el Colegio de Ingenieros para su aprobación, planos que fueron todos suscriptos por el actor antes de su presentación en las dependencias mencionadas. Este precio se pactó en función de los metros cuadrados a construir, el diseño de la obra, los materiales, aberturas y accesorios escogidos y tomando en cuenta que el monto total pactado sería abonado en no más de tres entregas. Prueba de que el contrato era por la totalidad de la obra es que yo ya tenía confeccionadas el plano y las planillas para realizar la tramitación de gas ante la empresa Camuzzi Gas del Sur, que adjunto, pero que por las diferencias surgidas quedó sin presentar, otro trabajo que no se me abonó.-” Continúa manifestando que “...desconozco los motivos por los cuales el Sr. Sanchez dice que no se había precisado suma alguna por la obra, y es poco creíble que alguien celebre un contrato, aunque sea en forma verbal, sin pactar el monto del mismo.- A fines del año 2007 confeccioné los planos... y acordamos que comenzaría la obra una vez que escriturara el lote a su nombre. Durante el año 2008 recibí algunos cheques de terceros, de parte del Sr. Sanchez, para la compra de materiales y el actor escrituró su propiedad, por lo que a principios del año 2009 comencé la obra.- Quiero aclarar que esta no era la metodología de trabajo que habíamos pactado... el Sr. Sanchez manifestó tener algunos problemas financieros, accedí a ir construyendo a medida que él realizara las entregas de dinero, siendo esta una situación coyuntural que al decir del Sr. Sanchez

no se prolongaría en el tiempo... Todo el dinero entregado fue utilizado para el pago de materiales y la contratación de la mano de obra, quedando sin cubrirse mis honorarios. Al advertir que había completado la construcción hasta el encadenado, y que conforme mis estimaciones, que se había realizado un 26.52% de la obra total contratada, el costo de la construcción ya realizada hasta el encadenado ascendía a la suma de \$70.012.80. A este monto había que sumarle el juego completo de baño cuyo importe fue de \$3.499.30 y la confección de los planos, pactada en \$3.700.+, lo que suma un total de \$77.212.21. Habiendo recibido solamente la suma de \$60.549.60, mediante cheques, realicé el reclamo por la diferencia, de \$16.665.50, al Sr. Sanchez. Hay que considerar además que todos los pagos... fueron a través de cheques de terceros y posdatados, por lo tanto hay que contemplar las fechas en que efectivamente se cobraron y además a la suma que consta en los recibos hay que restarle la retención que realiza el Banco en concepto de impuesto al cheque para obtener la suma que efectivamente recibí... Además... recibo descuento en las compras que realizo, que en este caso fue de \$394.11, beneficiándose el Sr. Sanchez con un 10% en el precio final. Estas son muestras de mi conducta y de mi buena fe al contratar.- El reclamo del pago de la diferencia adeudada fue lo que desencadenó las discusiones con el Sr. Sanchez que derivaron en mi desvinculación de la obra, porque el Sr. Sanchez rescindió nuestro contrato a fines del mes de septiembre de 2009.... Al haberme comprometido con el Sr. Sanchez rechacé otras propuestas de trabajo... Nuestro contrato, que fue verbal porque el Sr. Sanchez se negó a firmar uno... Se adjunta modelo de contrato que sugerí que firmáramos, pero que el Sr. Sanchez se rehusó a hacerlo... Nunca se pactaron plazos para esta construcción, porque la misma estaba supeditada tanto a la escrituración del terreno como a que el Sr. Sanchez obtuviera el dinero para costear la obra.- Cuando el Sr. Sanchez me intima para presenciar la constatación que se realizaría en la obra, creí que finalmente nos pondríamos de acuerdo y zanjaríamos las diferencias a fin de finalizar nuestra relación contractual en buenos términos... Esto no sucedió... La falsedad de los dichos y hechos volcados en el Acta hicieron que me negara a firmarla, cosa que tampoco se hizo constar”.-

En su relato expresa que “Nunca me negué a la entrega de ellos planos, como han hecho constar en el Acta... los mismos fueron aprobados sin observaciones... También es falso que haya habido que pagar multa alguna... el Sr. Sepúlveda... se hizo cargo de la obra a partir de mi desvinculación no duró mucho al frente de la misma... Quien se encuentra ahora al frente de la obra es el arquitecto Cardín... No es real que la obra se atrasó por mi

culpa, nunca se pactó un plazo, pero además la entrega esporádica de dinero hacen presumir que el Sr. Sanchez no tenía ningún apuro por su construcción, por lo tanto no es posible que intente imputarme el costo de los alquileres... En cuanto a las obligaciones de hacer que me reclama el Sr. Sanchez, no corresponden ya que él mismo retiró de mi domicilio un Termotanque Sherman de 80 lts., un juego completo de baño marca Ferrum... bacha de cocina y grifería completa... No habíamos pactado marca o modelo alguno... El juego de baño también estuvo en mi casa y lo retiró de ella el Sr. Sanchez manifestando su entera satisfacción... La Cámara Sèptica está bien cosntruida y todos los materiales para su construcción... fueron provistos por mí... El techo se modificó por una reforma en el proyecto, por lo tanto no corresponde imputarme el costo de dicha reforma... Algo similar ocurre con las ventanas ya que la vivienda se proyectó conv entanas simples con postigos, y por lo tanto no llevan taparrollos. El sR. Sanchez debe haber cambiado de idea y por eso modificó los dinteles...”.-

En el acápite de “Daños Sufridos” se expresa en relación al daño sufrido por su parte por el incumplimiento contractual que antes explicitara, diciendo “Esta rescisión tan intempestiva ha significado para mí grave perjuicio económico ya que además de no percibir la totalidad de los honorarios que preveía... implica además que habiendo rechazado nuevas obras... actualmente estoy prácticamente sin trabajo. Otra conducta del Sr. Sanchez que me afectó y perjudicó profundamente fue que se dedicó a calumniarme a injuriarme en la comunidad, hablando mal de mí, de mi calidad como profesional...”. Ello así para luego determinar el monto y rubros reclamados en la suma total de \$29.762,50.-

Funda en derecho, ofrece prueba (documental, confesional, testimonial, informativa, y pereicial) y culmina peticionando en consecuencia.-

A fs. 226 se presenta el Dr. Arias, desconociendo la documental adjuntada por el demandado por ser hechos de terceros y no constarle su autenticidad.-

A fs. 230 se provee la reconvención planteada como así también el incidente de redargución de falsedad, intimando a tributar al respecto y dejando asentado que el trámite del incidente de redargución no suspende la tramitación de autos, sino únicamente el dictado de la sentencia definitiva, toda vez que corersponderá resolver sobre la falsedad alegada juntamente con las restantes cuestiones plnateadas en el proceso principal.-

A fs. 240/241 se presenta el Dr. Arias, con el patrocinio letrado de los Dres. Zubeldía y Saggina, contestando el traslado de la reconvención. Se niegan los hechos invocados

por el reconviniente y se desconoce la documental que el accionado adjunta; realizando un detalle de los hechos que desconoce. Asimismo, y en consecuencia, se expide sobre la improcedencia de los rubros reclamados por el accionado, solicitando su rechazo in totum.-

A fs. 247 la parte actora ratifica la prueba ofrecida.-

A fs. 251/252 obra acta de audiencia preliminar, en la cual se provee la prueba ofrecida por las partes.-

A fs. 264 y 318 obran informes expedidos por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de la Arquitectura.-

A fs. 267/269 obra informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.-

A fs. 276 vta. y 319 vta. obran informes de la Municipalidad de Villa Regina.-

A fs. 307 obra acta de audiencia del 12/09/2011, en la cual se realizara la absolución de posiciones de los litigantes y las declaraciones testimoniales de los Sres. Nestor Cesar Cardin, Hugo Luis Fenizi, Anselmo Orlando Salvucci, Teresa Perez, Nelson Miguel Farrell, Oscar Fabian Sanchez; registrada bajo número de archivo TV110912_1012_001.avi / 007.avi.-

A fs. 323 obra acta de audiencia del 12/10/2011, en la cual se produjera la declaración testimonial de la sra. Liliana Mónica Barion, cuya registración fuera bajo archivo TV111012_1049_001.avi.-

A fs. 328 bis/339 obra dictámen pericial conveccionado por el Arq. Guillermo Alejandro Aquistapace.-

A fs. 343/344 se presenta la parte actora impugnando pericia.-

A fs. 350/351 el Arq. Aquistapace contesta el traslado conferido.-

A fs. 358 se presenta el apoderado del actor realizando nuevas impugnaciones y solicitando la designación de nuevo perito.-

A fs. 383/423 obra nueva pericial en arquitectura confeccionada por el Arq. Pedro A. Molina.-

A fs. 426 obra certificación de prueba producida y clausura del período probatorio.-

A fs. 429 se dispone poner a disposición de las partes los presentes actuados a los fines de que aleguen.-

A fs. 430/431 obra alegatos de la parte actora.-

A fs. 432 pasan los presentes a dictar sentencia.-

A fs. 433/434 se presenta la parte actora solicitando se resuelva en autos con carácter de pronto despacho.-

CONSIDERANDO:

1) Que, encontrándose estos actuados para pronunciamiento definitivo, y habiéndose entrado en vigencia en 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, se impone aclarar en primer término que en autos se resolverá teniendo en consideración la normativa que a la fecha de pase a sentencia se encontraba vigente, adoptando la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo “Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas” publicado en La Ley del 17/06/2015 pag. 1, y en el cual expresara como conclusión “...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia”.-

2) Asimismo, habiéndose redargüido de falsedad las actuaciones notariales de fs. 98/106, que tramitaron por ante éste Juzgado bajo Expte. Nº 4105-J21-2010, y teniendo a la vista el mismo, se deja asentado que se ha dictado la caducidad de tales actuaciones y que la misma se encuentra firme. Por ello, se considerará al momento de resolver en los presentes, la documental antes descripta.-

3) Suscintamente, debo decir que tanto el actor (en demanda) como el demandado (en reconvencción) reconocen que los unía una relación contractual de obra celebrado en forma verbal; difiriendo notoriamente sus posturas en los extremos de tiempo, precio y demás modalidades del contrato.-

Por ello, corresponde expresar que a los fines de probar el contrato de autos estará a lo dispuesto por los Arts. 1190 y 1191 del CC, expresándose el primero de ellos, a más de los previstos en la normativa de rito, sobre los instrumentos públicos, privados, la confesión (judicial o extrajudicial), juramento judicial, presunciones y testigos -éste último con las limitantes del Art. 1193 del mismo digesto.-

Asimismo, debo recordar aquí que el Art. 1198 recita “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosimilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...”.-

A mayor fundamento cito: gHa se?alado esta Corte Suprema de Justicia que el C?digo Civil no prescribe forma alguna para el contrato de locaci?n de obra, el que queda concluido por el simple consentimiento, sea verbal o escrito. En cuanto a su prueba, a falta de disposiciones espec?ficas sobre el punto, ri gen las reglas generales de los

artículos 1.191 y siguientes del Código Civil. El contrato de locación de obra puede probarse por cualquier medio, con excepción de testigos si su valor fuera superior a diez mil pesos, según dispone su artículo 1.191 (cfr. CSJTuc., autos "Soria, Gaspar Segundo vs. Argüelles, Jorge Antonio s/Salarios, etc.", del 17/9/97). En relación a la prueba del contenido del contrato, es del caso señalar que aceptada su existencia, como también el cumplimiento de prestaciones, resulta de aplicarse lo normado por el art. 1.191 del mismo cuerpo legal, también citado por el recurrente. Coincide la doctrina en que todos los preceptos de este capítulo deben interpretarse en forma armónica, por lo que, aún excediendo la tasa legal, puede recurrirse a la prueba testimonial y de presunciones cuando se dan los supuestos del citado art. 1.191; esto es, en los casos en que media principio de prueba por escrito, imposibilidad de obtener o presentar el instrumento, o principio de ejecución (cfr. Llambas, J.J. Alterini, A.A., "Código Civil Anotado", Abeledo Perrot, 1.992, vol. III-A, pág. 124 y sgtes.). Los mismos autores expresan que "resultaría inmoral que cumplida la prestación por una de las partes, no pudiera justificar la existencia del vínculo contractual por no haberse satisfecho la forma del contrato (Salvat); y que esta excepción es de aplicación frecuente en materia de locación, tanto de cosas como de obra y servicios (Mosset Iturraspe)". Ref.: Goane, Brito, Area Maidana. Gómez Roberto Carlos c/ Anselma Esper y Otra s/ Cobro ordinario de Pesos, Fecha: 11/12/1998, Sentencia Nº: 930, Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia de la Provincia de Tucumán. Lex Doctor.-

En virtud de ello, comienzo por decir que habiendo la parte actora desconocido la documental de fs. 183/216 presentada por la accionada, y no habiéndose ofrecido prueba para acreditar su contenido y autenticidad, la misma en cuanto no sea instrumento público no será considerada a los fines de resolver en autos.-

En el acta notarial de fs. 98/100 surge que "...Preguntado el señor Sepúlveda que tareas se llevaron a cabo en la obra bajo la dirección del señor Sterr, manifestó que primero se rellenó el terreno porque estaba desparejo, luego se hicieron las bases, la zapata, los contra-pisos, se instalaron los caños para cloacas y también se hizo un pozo absorbente para ser utilizado hasta que pase el tendido de red cloaca por la calle, se hicieron columnas con barras de hierro de 10' y se levantaron las paredes hasta la altura del encadenado; agregó también que el señor Sterr llevó a la obra las barras de hierro de 8' para el armado del encadenado pero solo 26 de las 32 que se necesitaban. Preguntado el señor Sterr si estaba de acuerdo con lo manifestado por el señor Sepúlveda, dijo que sí... Preguntado el señor Sepúlveda que tareas se ejecutaron en la obra luego de la

desvinculación del señor Sterr y directamente bajo su responsabilidad, manifestó que se hizo el encadenado completo, y los revoques gruesos y el techo hasta el avance que se podía visualizar, faltando solo algunas terminaciones en ambos rubros.- Preguntado el señor Sterr en que plazo se había comprometido a terminar su parte de ella obra, manifestó que en cuatro meses pero que el inicio de la obra se demoró y empezó recién en abril próximo pasado.- Doctor Arias preguntó a Pablo Sterr cuales eran concretamente las tareas que debía ejecutar de acuerdo a lo acordado con Raul Sanchez, a lo cual Pablo Sterr manifestó que debía proveer los materiales y la mano de obra completas hasta que la construcción llegara a la altura del encadenado, y además debía entregar un termo-tanque, un juego de baño y antebañó completos, y la grifería completa marca FV con mono-comando para la cocina, el baño y el lavadero.- Doctor Arias preguntó a Raul Sanchez si él había aprotado algún material durante la ejecución de la obra a cargo de Sterr, a lo cual el señor Sanchez manifestó que compró todos los ladrillos para la construcción, exactamente diez mil ladrillos, situación que fue reconocida por el señor Sterr.- Luego el señor Raul Sanchez... manifestaron que el juego de baño que les entregó Sterr no correspondía al modelo que habían pactado, y que tampoco está completo dado que aun no les dió el inodoro; agregaron que la grifería que les entregó Sterr no es la pactada ya que algunas piezas son más grandes que otras o sean son de distintos modelos; también manifestaron que Sterr tampoco les entregó el termo-tanque;... manifestaron que estaban totalmente conformes con el lavamanos del baño y con la bacha de la cocina... Sterr...manifestó que entre las tareas a su cargo no estaban la ejecución y aprobación de los planos de instalación de gas, ya que éstos se preparan cuando la obra está más avanzada, agregando que ya están listos los cinco planos que componen el legajo de obra que hay que presentar a la Municipalidad...”.-

Oportunamente y al momento de las declaraciones confesionales, ambas partes han sostenido su postura expuestos en los libelos judiciales de demanda y reconvención; expresando el Sr. Dógenes Raul Sanchez que el lote lo escrituró el 30/06/2008, que los planos los confeccionaría y presentaría el Sr. Sterr habiéndole abonado el importe de \$3.700,00 y que no retiró del domicilio del accionado un termotanque Sherman de 80 lts., ni juego completo de baño marca Ferrum blanco, ni bacha de cocina, ni juego completo de grifería; asimismo, aclara que los ladrillos los depositó en casa de Sterr haciendo la descarga Sanchez. Por su parte el Sr. Pablo Sterr, sostiene en un todo su posición, reconociendo que el dinero entregado por el Sr. Sanchez es el que surge de ellos recibos de fs. 58/74, negando la fecha de inicio de obra, el plazo de realización de

la misma, y el objeto del contrato; asimismo, niega haber incumplido con la entrega de los bienes que se le reclama y afirma que había entregado las 32 barras de hierro que requería la construcción; niega las deficiencias técnicas en la ejecución de obra; y sostiene que las ventanas se proyectaron con postigos y no con taparrollos.-

Resultando evidente las divergencias entre la declaración extrajudicial y la confesional producida en autos, cabe citar aquí que la obligación de la demandada está reconocida con la remisión de la carta documento que obra agregada en autos, en la que afirma que solo admitiremos reparar aquellos desperfectos que puedan responder a defectos de construcción. Ello no es más que una confesión extrajudicial hecha por escrito antes del juicio, dirigida a la parte contraria, lo que la obliga en aquello que afirma (art. 423, CPCC). Sostener ahora lo contrario resulta inadmisibles pues con dicho planteo se pone en contradicción con actos propios anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces y ello implicaría violar el principio general de obrar con buena fe. Ref.: CC0001 QL 7942 RSD-120-5 S. Fecha: 15/12/2005. gConsortio Propietarios terrazas de Quilmes Torre I c/ Baprisud S.A. s/ Daños y perjuicios. Mag. Votantes: Busteros-Celesia-Seris. Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires. Lex Doctor.-

En virtud de ello y lo peritado a fs. 391, queda probado que la locación estriba en confeccionar el proyecto y los planos de obra pertinentes para ser presentados por ante las autoridades correspondientes, proveer los materiales y la mano de obra hasta la construcción de la totalidad de la obra; mas, por decisión posterior de que el MMO Sterr no continuaría con la obra, se construye hasta la altura del encadenado; asimismo, queda probado que el accionado se obliga a la entrega de un termotanque, un juego de baño y ante baño completos, grifería completa marca FV con monocomando para la cocina, baño y lavadero.-

En cuanto al plazo de la obra hasta primera etapa indica el accionado a fs. 99 que se pactó en cuatro meses; ello, y a tenor del Art. 1635 del CC, resulta un plazo verosímil y razonable, adunado con la testimonial de la Arq. Liliana Mónica Barión, quien expresó que el tiempo de construcción hasta la altura del encadenado es de tres o cuatro meses si trabajaren cuatro personas y si fueran dos trabajadores se sumarían dos meses conforme las especificaciones que dió en audiencia, o sea, entre cinco o seis meses. Mismo tiempo de cuatro meses se estima en pericial de fs. 383/406.-

En cuanto al comienzo efectivo de la obra, lo ha sido en el mes de abril de 2009; mas, para determinar cuál ha sido la fecha pactada, y a la postre analizar si hubo demora y las

causales de las mismas, tendr? en consideraci?n que la Arq. Bari?n expresa que para el inicio de obra se debe ser propietario del inmueble; y que el Arq. Nestor Cesar Card?n exprese que para el inicio de obra es suficiente el boleto de compraventa, pero al referirse a la presentaci?n del legajo a las autoridades pertinentes expresa que el presentante es el propietario. Por ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 1636 del CC y obrar recibos de pagos por parte del accionado al actor desde el 26/09/2007; habiendo reconocido el actor que el bien de autos ha sido escriturado en 30/06/2008, y coligiendo del plexo probatorio que la modalidad de pago lo ha sido en cuotas pero sin supeditar a las mismas el inicio de obra, m?xime si se advierte que la presentaci?n de planos por parte del accionado al Municipio lo fuera con posterioridad al tan mentado inicio de obra, corresponde fijar al mismo en 01/07/2008.-

En referencia al precio de obra, no existiendo presupuesto originario del cual surge el precio pactado por las partes, tendr? en consideraci?n lo dictaminado por el perito Molina, quien lo ha calculado por el total de la obra y obtenido el parcial de construcci?n hasta la altura del encadenado.-

Con lo hasta aqu? expuesto, quedan determinados los extremos contractuales que vinculara a las partes.-

4) Seguidamente me avocar? a los planteos reclamarotios de ambas partes, detallando por separado los diversos rubros.-

4.I-a) La actora reclama repetic?n de lo pagado en m?s. Para determinar la procedencia de ?ste punto, debo indicar que conforme la fecha de inicio de obra antes fijada, la construcci?n hasta la altura del encadenado deb?a culminar en noviembre de 2008. Mas, ello no fu? as?, habi?ndose comenzado la obra en el mes de abril de 2009.-

No obstante ello, el perito Molina expresa a fs. 404 que la forma de pago no es el motivo que determina mayores costos de construcci?n sino la extensi?n en el tiempo de un plan de obra o ejecuci?n.-

Aunado a lo antes expuesto, y dado el alcance de la contrataci?n de obra expuesto en el ac?pite tercero, entiendo que no corresponde computar aumento alguno en el precio de la obra durante julio de 2008 y octubre de 2009 por aplicaci?n del Art. 1633 del CC, advirtiendo que no obran elementos justificantes en autos para la demora del accionado.-

Por tanto, habi?ndose abonado por parte del Sr. Sanchez la suma de \$60.549,60 y siendo el importe determinado por el perito de autos en la suma de \$56.523,00; adelanto que har? lugar por la suma de \$4.026,60, con m?s los intereses a devengarse desde

¿ltimo pago acreditado en autos (septiembre de 2009) hasta su efectivo pago; debiéndose aplicar tasa mix hasta abril de 2010, tasa activa hasta el 23/11/2015, y de allí en adelante, la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino; ello conforme criterio sentado por el máximo Tribunal rionegrino en autos *gJerez Fabian Armando c/ Municipalidad de San Antonio Oeste s/ Accidente de Trabajo*, (Expte. N° 26536/13; Se. 105/15, del 23/11/2015).-

En este punto reclamado también se adiciona el importe por 10.000 ladrillo y anillos para pozo absorbente; pero se ha cuestionado el valor de los ladrillos o adobones por parte del accionado, quien ha reconocido que fueron aportados por el actor, y corroborado por la declaración testimonial del Sr. Nelson Miguel Farrell. Para la fijación del valor de los ladrillos estará a lo establecido a fs. 394, y a la luz del precio denunciado para el año 2013 con el porcentaje de incidencia al 2008; considero razonable el importe reclamado de \$7000,00 por tales insumos y adelantando que por tal suma también prosperará este punto.-

Otra suerte correrá el reclamo de anillos para pozo absorbente, pues si bien declarara el Sr. Oscar Fabián Sanchez que realizó trabajos cuando la cámara se encontraba atrás, habiendo mencionado que en un principio el pozo ciego se construyó adelante; de ninguno de los elementos aportados en autos se acredita que para la construcción de tal pozo haya el actor comprado tal material reclamado. Sin perjuicio de las declaraciones de los Sres. Cardin y Barion, quienes hablaron de deficiencias en el sistema cloacal, habiéndose expresado la última mencionada que al momento de su constitución en el inmueble no estaba concluida la cloacas, no contaba con pileta desengrasadora, el ramal cortaba todos los dormitorios, y que ello era peligroso por cubrir con una sección chica tanto trayecto, pudiendo preverse problemas a futuro para ese sector; el Arq. Molina coincidentemente con los anteriores dictamina sobre fallencias en el plano sanitario, falta de caños de ventilación, etc., pero textualmente expresa que “...no veo absolutamente necesario realizar el movimiento al cambio de sistema, porque no creo que hubiese fallas en el funcionamiento. Creo que dichos cambios suren a raíz de planteos propios y por necesidades surgidas a posterior por parte del mismo cliente, como la necesidad de ubicar en el sector un camión pesado donde habría un contacto con la cámara y pozo absorbente”. Por todo ello y como fuera adelantado, no se hará lugar a este punto del reclamo.-

4.I-b) También en rubro aparte se reclama costo de las modificaciones necesarias, fundando el mismo en las deficiencias técnicas constructivas que obligaron a rehacer y/o

modificar los trabajos ejecutados por Sterr. Subvirtiendo el orden propuesto por el actor empiezo por las modificaciones de los planos.-

A tal fin tendré en cuenta que la Arq. Barión declaró que si las reformas son pequeñas se realiza un plano conforme a obra, que no está arancelado; pero si se modifica la superficie en forma importante hay que hacer un nuevo plano o un plano de medición posterior.-

El perito arquitecto, y luego de realizar a fs. 365/388 una descripción de lo que implica el anteproyecto, el proyecto y los planos de obra, haciendo expresa mención que “un proyecto se debe respetar, salvo cambiantes que se determinen en algún momento y por alguna pauta nueva resultante, pero no tener que estar resolviendo acciones que deben estar estipuladas de antemano en un proyecto elaborado”; y “Con respecto a, si con los planos presentados, la obra resulte funcional, retomando los conceptos de funcionalidad anteriormente descriptos estoy en condiciones de afirmar que la casa construida cumple con la funcionalidad de vivienda, sin ahondar en categorización ni crítica arquitectónica, la misma contiene las funciones requeridas y adecuadas para el buen vivir”. Continúa expresando que los cambios serán los que indique el Municipio, pero que habiendo sido retirado el expediente respectivo por el accionado a la fecha no ha sido devuelto; y expresa que “...la mayor falencia se encuentra en la confección de los planos que un proyecto elaborado debe tener y en el nivel de resolución, información, que cada uno representa y es necesario para realizar un obra independientemente de la capacidad para resolver el mismo y otro director técnico de realizarla con el expdte. Presentado”.-

En virtud a ello, y que “Si se celebros un contrato en virtud del cual una de las partes (la accionada) se comprometió a la realización de un anteproyecto, proyecto y dirección de una obra incluida la aprobación de los planos definitivos y el final de la misma y, -como en el caso-, esta inició la respectiva construcción sin aprobación de planos, ni permiso de obra -incumpliendo por ende sus obligaciones-, resulta estéril que arguya de que habría conocimiento o anuencia del comitente, toda vez que por tratarse de una sociedad comercial profesionalmente dedicada a la construcción, en las relaciones jurídicas de su actividad tiene calidad de experto y su comitente solo es un profano en la actividad. En tal sentido resulta decisivo, que la defendida premeditadamente y conociendo -o debiendo conocer- las consecuencias previsibles de su actitud, infringió normas administrativas vigentes, evadiendo sus obligaciones contractuales y profesionales. Maxime, si no probó haber informado al pretensor de tal irregularidad o que este iniciara los trabajos en contra de su voluntad (Ref.: gViviendas Trabajadores

Argentinos Soc. Civil c/ Incovi SA y Otro s/ Ord.h; Cámara Comercial, Sala B; Mag.: Piaggi, Butty; del 06/05/1998. Lex Doctor). Adelanto que debiéndose confeccionar nuevos planos ante la carencia de los mismos, se determina el presente punto en la suma de \$5.000,00 conforme el costo mínimo determinado por el perito de autos, calculando intereses conforme la jurisprudencia citada hasta su efectivo pago.-

Corresponde que cite aquí que “Pondero también que tal como ha dicho el Superior Tribunal de Justicia en autos “HUINCA, Emilce Gladys y Otro c/FLORES, Rogelio Audilio y Otros s/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) s/CASACION” (Expte. Nº 26930/14- STJ-), no se viola el principio de congruencia al otorgar una suma mayor a la peticionada cuando la cifra “...guardaba naturaleza provisoria, sujeto a lo que en más o en menos resultase de la prueba a producir; y en tal hipótesis el Juez queda habilitado para efectuar la valoración económica definitiva sin que ello implique una violación del principio de congruencia (arts. 34 inc. 4*, 163 inc. 6* y 165 del CPCyC.); en la medida que dicha facultad sea ejercida por el Magistrado de manera prudencial y con fundamento en las constancias acreditadas en la causa. Lo contrario implicaría un excesivo rigorismo formal, que terminaría por trastocar la finalidad de las normas procesales, que no es otra que asegurar el debido proceso legal”. Ref.: “SANDOVAL LEOPOLDO ANGEL C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL ROCA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario) (P/cuerda beneficio 32819-)”; Expte. Nº 33445-J5-09, Se. D 62, del 18/12/2014.-

Con respecto al cambio del lugar del pozo absorbente, las reformas del techo, cieloraso en living comedor y modificación de dinteles; comienzo por analizar que conforme acta notarial de fs. 98/99 se construyó con la dirección del Sr. Sterr hasta la altura del encadenado, continuando el Sr. Sepulveda la construcción del encadenado, revoque grueso y techo.-

Así también la Arq. Barión expresó que la ventana que da hacia la medianera, en pasillo muy angosto de 80 cm, no cumple su función de la venta; que respecto de los techos restaba al momento de su constatación de colocar canaletas y resolver la estructura del techo, sin tener el plano suficientes detalles; no recuerda respecto de los dinteles y no había aberturas colocadas.-

Por su parte, el Arq. Cardin se expidió respecto de las deficiencias en el plano respecto del encuentro del techo, pues se encontraban cruzados los encadenados de los dormitorios a 2 m de altura, no siendo normal ello pues siempre ronda desde los 2,40 m en adelante, advirtiendo que había que hacerle el cieloraso, concluyendo que todo ello

resultada antifuncional, impidiendo la entradas de muebles. También se expide respecto del sistema cloacal; y aclara que indicó al actor las deficiencias técnicas en taparrollos, pues estaban mal apoyados, no estaban hechos “de acuerdo a las reglas del arte”; también aclara que el inmueble de autos tiene cortinas de enrollar, que las persianas son postigones; pero en el caso de marras las ventanas tenían rejas por eso que las persianas tampoco se podrían haber colocado. En relación al back window, expresó que había que demolerlo pues no tenía sustentación por como estaba construido.-

El testigo, Sr. Oscar Fabián Sanchez, en su momento, declaró que alisó la cámara por pedido de Sanchez y le pagó Sanchez \$300,00, pero cuando la misma ya estaba ubicada atrás del inmueble; también que respecto de los marcos de las puertas, en la de atrás el dintel estaba torcido y el marco se fue para abajo, ocurriendo lo mismo en las ventanas, se bajó el taparrollos, se marcó todo y g...si seguía así se iba a caer eso; en el frente donde van las ventanas estaban sin encadenado; que los techos iban a quedar muy altos, se iban a casi 4 m, generalmente es de 3,50 m; y que advirtió peligro de derrumbre, pues el frente lo hicieron sin encadenado, y se cayó la pared de la parte de atrás del lavadero.- En relación al sistema cloacal, se sostiene lo ya expresado para el rubro anillos para pozo absorbente, adelantando que no haría lugar al mismo. En igual sentido adelanto que resolver, respecto de las reformas del techo, pues el perito dictamina que g...no alcanzo a evidenciar cuales son las mismas -reformas- ya que el techo existente de la obra se condice con lo observado en los planos.-

Respecto del cielorraso que se reclama, no se advierte de la prueba de autos que se haya pactado al respecto, corriendo la misma suerte de rechazo que los dos rubros anteriores.- En relación a las modificaciones de los dinteles, sin perjuicio de haberse planificado originalmente ventanas con postigos y no cortinas de enrollar, lo cierto es que al haberse acreditado con los testimonios antes descriptos las deficiencias de construcción que los mismos padecían, haría lugar a la suma reclamada de \$1.089,00 por considerarlo razonable a la luz de los valores desarrollados en la pericia arquitectónica de autos; ello con más los intereses determinados en el precedente mencionado gJerezh, desde la sentencia hasta su efectivo pago por no haberse acreditado la erogación respectiva.-

4.I-c) Otro de los rubros reclamados, es el de locación de vivienda por extensión en plazo de obra; y ya como fuera expresado que la mora en el cumplimiento del contrato lo ha sido por parte del accionado, y tomando como inicio de obra el 01/07/2008 siendo la demora de inicio de diez meses, habiendo calculado el Arq. Molina que el plazo total de duración de la obra es de doce meses, entiendo ajustado a derecho hacer lugar a ste

daño emergente por la suma de \$6.000,00 desde julio de 2009 hasta mayo de 2010; todo ello, habiéndose acreditado con las testimoniales de los Sres. Anselmo Orlando Salvucci y Teresa Perez, los importes de alquiler abonados; todo ello con más sus intereses conforme in re “Jerez” desde su efectivo pago hasta ser abonados por el accionado.-

4.I-d) En el acápite de daño moral, el actor expresa que “el incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de obra ha sido suficientemente idóneo para lesionar intereses no patrimoniales menoscabando los sentimientos de la familia de Sanchez... esperanzados en concretar su sueño de casa propia... La paralización de la obra... le causó a Raul Sanchez un profundo sentimiento de frustración, enojo e impotencia, padeciendo alteraciones anímicas llevando como consecuencia irritación y cambios en el humor”.-

Estando en el ámbito de un incumplimiento contractual, debo aclarar que prima -en materia de reparación de este daño- un criterio restrictivo, requiriéndose prueba vinculada a los posibles sufrimientos, padeceres y angustias que pudo causar tal distracto (conf. autos caratulados gNAMER Armando Gabriel y otro c/ LAVALLEJA 550 SRL s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO h. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E. Mag.: Dupuis, Racimo, Calatayud. Sentencia del 16/09/2009; Expte. Nº L.533749. Lex Doctor.-

Entendiendo que en materia contractual el daño moral no se presume; debiendo probar quiéne alega, no solo la existencia de los hechos sino también la lesión en los sentimientos personales, en las afecciones legítimas o en la tranquilidad anímica; las que no son equiparables a las meras molestias, dificultades, inquietudes, o perturbaciones que pueda llegar a provocar un simple incumplimiento contractual, en tanto estas vicisitudes o contrariedades son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial. Por todo ello, y no obrando en autos elementos probatorios que acrediten tal daño, adelanto que no haré lugar al mismo.-

4.I-e) Gastos Prejudiciales: siendo que los mismos han sido necesarios para incoar la acción de autos, haré lugar a los mismos por la suma de \$6.556,00 todo ello con más sus intereses conforme in re “Jerez” desde su erogación hasta su efectivo pago.-

4.I-f) Respecto de las obligaciones de hacer que reclama el actor, dejo asentado que el testigo Sr. Nelson Miguel Farrell declaró que el accionado entregó al Sr. Sanchez grifería con ducha de baño, termo, y un juego de baño con inodoro y videt, pero no sabe el destino de tales bienes.-

Para resolver al respecto, cobra relevancia lo manifestado por el actor en acta notarial a

fs. 99 reconociendo que el Sr. Sterr le entregò un juego de baño sin inodoro, grifería, y que estaba conforme con el lavamanos del baño y la bacha de la cocina.

Aquí debo expresar que no obrando en autos mayores especificaciones de los bienes cuya entrega se pactara, corresponde hacer lugar solo al reclamo de termotanque e inodoro.-

Respecto de las astreintes, debo decir que no corresponde imponerlas conjuntamente con la condena -que tendrá un plazo para su cumplimiento- pues a estas alturas vistas, no existe resitencia del deudor a cumplimentarla.-

4.II-a) Preliminarmente, debo expresar que en virtud de lo ya expresado para resolver respecto de la demanda incoada por el Sr. Sanchez, la reconvención en autos encuentra su destino estrechamente ligado al de las pretensiones contrarias; por tanto, habiéndose probado en autos que el incumplimiento contractual es imputable al accionado -desde la confección de los planos y proyecto hasta la culminación en término de la obra-, se rechazaré la reconvención planteada, expresándome seguidamente respecto de cada uno de los rubros reclamados.-

El accionado reclama la suma de \$13.163,20 en concepto de diferencia de lo abonado con lo presupuestado. En virtud de haberse determinado el valor de la obra, como ya fuera expuesto, conforme el peritaje arquitectónico de autos, adelanto que no haré lugar a éste reclamo.-

4.II-b) Se reclama el importe de juego de sanitario completo por la suma de \$3.499,30; mas, habiéndose desconocido la documental adjuntada por la accionada, y no habiéndose producido otra prueba al respecto que detalle los valores de los componentes de tal juego, méxime con la condenación que adelanté en el punto 4.I-f); por ende, no haré lugar al presente rubro.-

4.II-c) También se solicita el importe de \$500,00 por tramitación de instalación de gas, incluyendo plano y planilla; pero advierto que este punto correrá misma suerte que los anteriores, pues ha quedado acreditado en autos que el contrato abarcó la confección de los planos incluidos los de gas y su respectiva aprobación e instalación, probándose con la pericia de autos que tales no se realizaron; por tanto, mal puede concederse el mismo.-

4.II-d) Se reclama en concepto de depósito y transporte de adobones la suma de \$600,00. A la luz del testimonio del Sr. Farrell, quien manifestó haber llevado ladrillones a la propiedad de Sanchez pero sin especificar el responsable de abonarle; y no obrando elementos probatorios que permitan estimar el valor por depósito de los

adobones, adelanto que no har? lugar a ?ste punto indemnizatorio.-

4.II-e) El accionado reclama da?o moral, corriendo misma suerte que los anteriores rubros, pues es aplicable aqu? lo ya sostenido para la resoluci?n del da?o moral del actor, adem?s de no haberse acreditado las calumnias e injurias de las que se dice afectado.-

4.II-f) Incumplimiento contractual y lucro cesante: adem?s de lo ya manifestado, dable es decir aqu? que las razonables expectativas generadas por el contrato, dejan de ser tales cuando el incumplimiento por parte del reclamante trunca los efectos convencionales.-

5) Resta me pronuncie respecto de la imposici?n en costas, las cuales impondr? a la demandada, en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del CPCC) y en virtud de los rubros que prosperan.-

Concluyo diciendo que los honorarios que les ser?n regulados a los profesionales intervinientes, resultar?n determinados como lo indican los Arts. 6 y 7 de la Ley N? 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y transcendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensi?n del trabajo efectivamente desempe?ado; a la vez que los de los peritos actuantes, ser?n en funci?n de la consideraci?n y m?rito que se ha hecho del trabajo pericial en la resoluci?n del caso y la extensi?n de la tarea en funci?n de la existencia o no de impugnaci?n.-

En consencuencia;

FALLO:

1.-Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Diògenes Raul Sanchez contra el Sr. Pablo Daniel Sterr, condenando a éste último a abonar en el término de diez días la suma de \$29.671,60 más los intereses determinados en los considerandos y a hacer entrega de un Termotanque 120lts Señorial e inodoro Ferrum Linea Bari Color Crema, en el plazo de 10 días de notificado de la presente.-

2.-Imponer las costas de la demanda, a la accionada conforme los fundamentos expuestos en los considerandos; regulando los honorarios profesionales de los Dres. Luis Gustavo Arias, María Silvina Zubeldía y Adrian Gustavo Saggina, en carácter de apoderados de la parte actora en la suma conjunta de \$5.934,32 con más el mismo proporcional que por intereses se liquide; y los de las Dras. Rut Vilma Navarro y María beatriz Cenello, en carácter de patrocinantes letrados de la parte demandada en la suma

conjunta de \$4.450,75; con más el mismo proporcional que por intereses se liquide. Ello así conforme . 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 40 de la Ley 2212, y sobre el monto de condena.-

Cúmplase con la Ley Nº 869. Notifíquese a Caja Forense.-

3.- la reconvención planteada por el Sr. Pablo Daniel Sterr contra el Sr. Diogenes Raul Sanchez, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos; imponiendo las costas al Sr. Sterr, conforme el principio objetivo de la derrota; regulando los honorarios profesionales de los Dres. Luis Gustavo Arias, María Silvina Zubeldía y Adrian Gustavo Saggina, en carácter de apoderados de la parte actora en la suma conjunta de \$5.952,50 con más el mismo proporcional que por intereses se liquide; y los de las Dras. Rut Vilma Navarro y María beatriz Cenello, en carácter de patrocinantes letrados de la parte demandada en la suma conjunta de \$4.464,40; con más el mismo proporcional que por intereses se liquide. Ello así conforme Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 40 de la Ley 2212, y sobre el monto base de \$29.762,50.-

Cúmplase con la Ley Nº 869. Notifíquese a Caja Forense.-

4.-Regúlense los honorarios del Arq. Pedro A. Molina en la suma de \$2.967,70. Todo ello conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.-

5.- Firme la presente liquídese por Secretaría los impuestos judiciales respectivos.-

Regístrese y Notifíquese.-

Dra. PAOLA SANTARELLI

Juez