

San Carlos de Bariloche, 18 de febrero de 2025.

VISTOS: Los autos **HAUSER, RUBEN DARIO GERMAN C/ MARTOS, GASTON ALBERTO S/ EJECUCION DE CONVENIOBA-31683-C-0000**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que conforme surge de fs. 37/45 -expediente papel- se inició la ejecución del convenio oportunamente suscripto en mediación (fs. 2/3 del expediente papel), el cual tuvo por principal objeto que el Sr. Gastón Alberto Martos ejecutaría lo siguiente: a) reparación completa de los techos de la casa principal y del departamento de la planta alta puntualmente de las chapas (132 mts aprox) aislación de idéntica superficie y zinguería del sector mencionado, manteniendo las salidas de ventilación existentes y en caso de surgir daños estructurales del techo debía solucionarlos para poder cumplir lo convenido, siendo a su costo y cargo lo que demande la ejecución en exceso de lo pactado; b) reparación del departamento de planta baja, en alquiler, baño completo de 1.50 mts por 1.50 por 2.20 mts; solucionar el problema de humedad en pared de dormitorio 4.70 * 1.00 cielorraso y pared del lavadero 2.70 mts por 1.40 mts por 2.20 mts, con su pintura completa; c) recubrimiento con chapa medianera, total 50m2 aprox y d) reparación completa de vereda interior (13.50 mts por 2.50 mts) y exterior (10 mts por 4.50 mts aprox) con acabado de hormigón.

2º) Dictada la sentencia monitoria (fs. 49/49 vta - 12/02/2020) se dispuso llevar adelante la ejecución hasta el cumplimiento de la obligación por parte del Sr. Martos, quien podía oponer excepciones (art. 505 y 506 del CPCC) o bien acreditar fehacientemente el cumplimiento de la obligación reclamada (art. 508 del CPCC), bajo apercibimiento de continuar la ejecución.

3º) Notificada la sentencia monitoria mediante presentación SEON 57558 del 11-09-2020 el requerido se opone a la sentencia, acredita cumplimiento y ofrece prueba, lo cual fue resuelto mediante resolución de fecha 06-09-2021 quedando para esta oportunidad y ante el reconocimiento de algunos incumplimientos determinar si existió

cumplimiento de lo siguiente:

- puntos a y c del del punto 1, cláusula segundo (reparación completa de los techos y recubrimiento de la medianera con chapa);
- vereda interna;
- departamento planta baja: por entender el ejecutado que no le es imputable porque el mismo estuvo alquilado y luego se le habría negado el ingreso.

Y además, habiendo sido reconocido el incumplimiento respecto de la vereda exterior determinar su condena

4°) Abierta la causa a prueba (19-02-2022) y clausurada la misma (10-12-2024) corresponde en esta oportunidad su valoración.

a) Cumplimiento de los puntos 1 apartado a y c del convenio base de la acción:

De la prueba rendida en autos se desprende que el techo externo de la propiedad (casa principal y departamento planta alta) se encuentra en buenas condiciones, correcta y conforme a buenas técnicas, sin que queden tareas pendientes (conf. dictamen pericial - presentación E0025-); y al respecto, la ejecutante no ha podido demostrar lo contrario.

Dicho peritaje tiene pleno valor probatorio de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 386 del CPCC) por haber cumplido los recaudos legales (artículo 472 del CPCC) y, dado el rol imparcial y técnico del perito, debe prevalecer sobre las impugnaciones de las partes, respecto a las cuales el perito respondió en forma fundada, como así también frente a los testimonios rendidos.

A su vez, no existen otros elementos probatorios aportados a la causa que permitan apartarse de lo dictaminado por el perito en lo relativo a lo mencionado.

En igual sentido, en cuanto al desagüe pluvial/zinguería la perito determinó que se encuentran en buenas condiciones y que presentaban las obstrucciones o suciedad típica de la época debido a la forma de la cubierta, ya que las mismas presentaban ángulos bastante agudos y cierres donde la pendiente no es la correcta y que hay desprolijidades

en lo que se refiere al curso del agua a la hora de extraerlo de la cubierta.

Por lo tanto, siendo que la experta en primer lugar entendió que se encuentran en buenas condiciones y que las obstrucciones serían típicas de la época corresponde tener por cumplida la obligación que pesa sobre el Sr. Martos. Sobre todo porque específicamente la Arq. Bonessa expuso : "Respecto a la casa principal y los puntos específicos que se solicitan (cubierta exterior, cubierta interior y desagües pluviales), no se detectan fallas constructivas o deterioro de las mismas... Actualmente en lo que respecta a la cubierta exterior y el desagüe pluvial de la casa principal no deben realizarse reparaciones".

Por su parte el testigo Hernandez Ojeda refirió ser quien realizó el cambio del techo, clavaderas, colocó aislante, chapas nuevas y zinguería, canaletas (algunas se reemplazaron y otras se limpiaron), revestimiento de tanque de agua para que no haya filtraciones (luego refiere que fue el hermano y que el iba todos los días para coordinar) y que el trabajo fue terminado y le dijeron al vecino (refiriéndose a Hauser) que si faltaba algo o había filtraciones que le avisara y se hacían cargo y que Hauser recibió el trabajo y no lo llamó nunca refiriendo a problemas -tenía su contacto personal-.

En cuanto al techo interior, la perito sostuvo que se encuentran en buenas condiciones (presentación E0034).

Asimismo, respecto del recubrimiento de la chapa medianera la perito ha dictaminado que se encuentra realizada y los testigos han sido contestes en que la obra se realizó.

Por lo tanto, la obligación impuesta al ejecutado se encuentra cumplida.

b) Reparación del departamento de planta baja:

Al respecto corresponde señalar que ésta obligación no ha sido cumplida en su totalidad por el demandado, tal como él lo hubiera reconocido. Sin embargo, debe determinarse si las razones de falta de cumplimiento son o no atendibles.

En primer lugar existió al respecto intercambio epistolar mediante el cual el Sr. Martos

intimó al ejecutante para que indique día y hora de acceso al inmueble para efectuar los arreglos pendientes aduciendo que la mora no le es imputable, responsabilizándolo de los daños y perjuicios (fs. 5 del expediente papel / 29-05-2019). Esta misiva fue respondida al domicilio indicado pero no fue recibida por el actual ejecutado (fs. 6 del expediente papel).

El testigo Catricheo expresó que realizó trabajos en el domicilio de Hauser, pero que pese a ir dos o tres veces no le dieron ingreso a la propiedad y no pudo convencer a la señora que le negó el ingreso. Sin embargo, también dijo que no había coordinado fecha de ingreso con Hauser y que pensaba que la señora era la propietaria. Mientras que la testigo Núñez, expresó que vivió en el departamento hasta el 08-02-2019 y que las reparaciones del baño no se podían hacer mientras ella vivía allí. Esta testigo da cuenta de los daños y deterioros que ostentaba la propiedad (filtraciones de agua en el techo y humedad en el baño y habitación).

Por su parte, el testigo Rossi dijo que estaban disponibles para hacer las reparaciones, pero que Rubén (refiriéndose a Hauser) le dijo que hablaría con Gastón (refiriéndose a Martos). El testigo Casas -trabaja en la constructora de Martos- dijo que hicieron todo, faltaba lo de adentro que se iba a hacer cuando se mudara la inquilina, pero cuando se mudó Ruben (refiriéndose a Hauser) le dijo que ya se había pasado el tiempo, agregando que no sabe por la obra del edificio se demoró.

El testigo Miranda manifestó ser quien realizó tareas de reparación en el departamento de planta baja: 1) terminaron con la luz (tuvo que hacer desde 0 al casi 80%), trabajando de 1 a 2 meses; 2) arreglo paredes (rajaduras, revoque, enduído/masilla); 3) techo interior (molduras). Agregó que sigue haciendo reparaciones en el baño, el departamento de arriba terminó y sigue trabajando en el de abajo.

Sentado lo expuesto y acreditados los daños en esa parte de la propiedad y que el ejecutado se puso a disposición para su cumplimiento en varias oportunidades debe afirmarse que la demora en realizar las tareas no pueden serle imputables a su parte.

Sin perjuicio de ello, y de acuerdo con lo dictaminado por la perito, el dormitorio presenta humedad en paredes y cielorraso. Ello, pese a las reparaciones realizadas.

Por tal motivo, entiendo que esta obligación asumida en el convenio por parte del ejecutado deberá ser cumplida en el plazo de 30 corridos, bajo apercibimiento de autorizar al ejecutante a realizarlo, a su costa y/o de resarcir los daños y perjuicios ocasionados.

d- Reparación completa de veredas interior y exterior:

Del informe pericial se desprende que ambas veredas (interior y exterior) presentan deterioros, fisuras y roturas y ambas deben ser reparadas, sin poder determinarse la antigüedad o la causa de dicho deterioro.

Vereda interior:

Si bien la perito hizo hincapié en que las técnicas constructivas se calculan teniendo en cuenta el uso peatonal o vehicular y que se observaba la presencia de un camión estacionado en la vereda, no puede determinarse en autos el uso acordado entre las partes y tampoco que sea normal y habitual que la vereda interior reciba el tránsito de vehículos.

Siendo que se han arrimado elementos de los que surge que la vereda se realizó pero que actualmente se encontraría en condiciones defectuosas, corresponde denegar la oposición y continuar la ejecución a los fines de su adecuado cumplimiento.

Vereda exterior:

Pese a que el ejecutado expresa que ésta no fue dañada y que se ofreció como un gesto de unificar el frente, no escapa al análisis que surge del convenio suscripto que el Sr. Martos se obligó a su ejecución - sin importar la causa de ello- por lo tanto no corresponde hacer lugar a esa oposición y ante el reconocimiento de que falta de realizar continuar con la ejecución a los fines de su cumplimiento.

5°) Atento al modo que se resuelven las presentes actuaciones - vencimientos recíprocos- corresponde imponer las costas por su orden (art. 62 del CPCC).

6°) Diferir la regulación de honorarios para su firmeza y el momento en que esté determinada la base regulatoria.

En consecuencia, **RESUELVO**: **I)** Hacer parcialmente lugar a las oposiciones formuladas y, en consecuencia, continuar la ejecución respecto del punto I apartado b (humedad de la pared del dormitorio del departamento de planta baja) y del punto d) del convenio base de la acción, haciéndosele saber al ejecutado que deberá dar cabal cumplimiento a su obligación en el plazo de 30 días corridos, bajo apercibimiento de ejecutarla a su costo y/o de reparar los daños y perjuicios causados. **II)** Imponer las costas de lo resuelto por el orden causado. **III)** Diferir la regulación de honorarios para su firmeza y cuando se encuentre determinada la base regulatoria. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar la presente en los términos del art. 120 del CPCC y de conformidad a la Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.

Cristian Tau Anzoátegui
Juez