

Cipolletti, 2 de noviembre de 2018.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "ACETO LUIS DONATO C/ TEMPESA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (EXPTE. N° A-4CI-762-C2016), para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA:

1.- Que a fs. 33/37 compareció el Sr. LUIS DONATO ACETO, mediante abogada apoderada (Dra. Carla Zanellato), y promovió demanda de daños y perjuicios por la suma de \$ 156.439.- (y/o lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse en autos), contra la firma TEMPESA S.A. Efectuó reserva de ampliar el monto de la demanda, de acuerdo a lo que resulte de la pericia ofrecida.

En la mención de los hechos, comenzó relatando la mandataria que a raíz de la construcción de un edificio lindero a la propiedad del actor, sito en calle España N° 545 de esta ciudad, poco a poco se comenzaron a producir ciertos daños en su vivienda, cada día más visibles, molestos y riesgosos.

Señaló que inicialmente su mandante se contactó con el Sr. Carlos Jorquera, representante de la empresa propietaria de la obra (TEMPESA S.A.), quien prometió una solución integral una vez transcurrido el mes de enero de 2015 (dado que su personal estaba vacacionando).

Y que, no obstante, se avino a solucionar "provisoriamente" el primer problema planteado, consistente en la rotura de las cargas del techo sobre la pared lindera al edificio, el cual apoya completamente sobre ésta; porque las intensas lluvias registradas en ese momento habían provocado filtraciones de agua por las cargas rotas en la planta alta de la vivienda, provocando -incluso- la inundación íntegra de un placard y alfombra del dormitorio.

Continuó describiendo que, sin embargo, la demandada no cumplió con sus promesas de continuar los arreglos de los daños que se siguieron verificando en la vivienda del actor.

Que concurrió al Sector de Obras Particulares del Municipio donde corroboró que la propietaria y constructora del edificio era la demandada y que la obra estaba clausurada por carecer de permiso de obra.

Detalló los daños en la vivienda (originados por la construcción lindera), indicando que los mismos fueron verificados por el Arq. Ricardo Enrique Roberts, quien además valuó el respectivo costo de reparación (\$ 140.000) y advirtió que a fin de realizar trabajos en zona de cocina-comedor, los ocupantes deberían trasladarse a otro lugar de residencia

temporal.

Que adicionalmente el actor requirió los servicios de otro experto, Arq. Héctor Ockier, quien tras un relevamiento de la vivienda elaboró un informe técnico.

Finalmente, la accionante cuantificó los daños y practicó liquidación. Fundó en derecho su pretensión; acompañó y ofreció prueba; peticionó se admita oportunamente la demanda, con costas.

2.- Corrido el pertinente traslado, a fs. 72/79 compareció la firma TEMPESA SOCIEDAD ANÓNIMA por intermedio de su presidente, Sr. Jaime Alex Jorquera, con patrocinio letrado (Dr. Pablo Fernando López); contestó la demanda negando los hechos invocados y desconociendo la documental acompañada por el actor. Instó el rechazo de la misma, con costas al accionante.

Acerca de los hechos, inicialmente reconoció que la mencionada firma demandada es titular de dominio del inmueble sito en calle España (sin altura especificada), entre las calles Teniente Ibáñez y Av. Alem de esta ciudad, individualizado con NC N° 03-1-H-508-23.

Refirió que, conforme con el objeto de la sociedad (actividad constructiva), la misma adquirió dicho inmueble para desarrollar un emprendimiento inmobiliario (construcción edilicia).

Dijo que es falsa la afirmación del actor en sentido que la obra fue clausurada por no contar con el respectivo permiso; contrariamente, indicó que siempre cumplió con toda la normativa municipal requerida para tal emprendimiento; individualizó los respectivos expedientes administrativos.

Señaló que luego de iniciados los trabajos edilicios y avanzada la construcción, el vecino Aceto efectuó ciertos reclamos relacionados con una supuesta filtración en uno de los dormitorios de su vivienda, culpando de la misma a la obra lindera. Que en esa oportunidad, tanto personal técnico de la demandada como también representantes administrativos tomaron contacto con el actor e ingresaron a su domicilio para constatar los daños y desperfectos que alegaba haber sufrido.

En tales circunstancias continuó relatando - se pudo advertir que la gravedad de los daños a los que aludía no era tal; e incluso se advirtió que algunas grietas existentes eran de tiempo anterior y no reciente.

Añadió que en dicha oportunidad también se le informó al Sr. Aceto que la construcción de su vivienda excedía los límites de su propiedad, puesto que para ello se utilizó la medianera y se invadió el terreno perteneciente a la S.A. (lo que el actor no reconoció).

Que ante la falta de acuerdo sobre esto último, la empresa optó por restituir al accionante las sumas que afirmaba haber erogado para reparar su vivienda (\$ 6.500). Y postergó así para otra oportunidad la discrepancia surgida en torno a los límites y a su consiguiente derecho (de la S.A.) a ser compensada económicamente por el actor.

Aclaró que aquél pago al actor (\$ 6.500) no se realizó como un reconocimiento de responsabilidad (como así tampoco de los hechos y daños invocados), sino que solamente obedeció al propósito de evitar una confrontación mayor con tal vecino.

Prosiguió su mención de los hechos señalando que, transcurrido un tiempo desde dicho reintegro de sumas dinerarias al Sr. Aceto, éste se volvió a contactar con personal de la firma constructora para reportar nuevos desperfectos que se habrían generado, supuestamente, de modo reciente.

Luego de inspeccionar la vivienda del Sr. Aceto en marzo de 2015 se pudo corroborar la existencia de algunos inconvenientes de menor entidad y cuantía, que a criterio de la accionada no necesariamente demostraban un problema de manejo de suelos, cargas del edificio y/o apoyo de un inmueble sobre cimientos y/o muros del otro; no se halló según la versión de la accionada conexión concreta entre el daño y la conducta antijurídica que se le imputara a su parte.

Pese a ello, la demandada sin reconocer hechos ni derecho, ni asumir responsabilidad alguna; sino con el único fin de dar por concluido cualquier reclamo - realizó un "presupuesto de reparación" en el que se cotizaron los trabajos (\$ 13.000), que fue entregado en mano por el Sr. Jorquera a la letrada apoderada del actor en marzo de 2015, sin recibir respuesta alguna. Al respecto, dijo, la única manifestación fue que no quería que la reparación la efectuara personal de la demandada, sino que pretendía el dinero y que él se haría cargo de resolver los mismos.

Puso de resalto la accionada que en ningún momento incurrió en una actitud remisa frente al reclamo del actor, sino que por el contrario procuró en cada caso instar soluciones.

Contradijo la demandada que en el caso se configuren los presupuestos de la responsabilidad civil que se le achaca. En particular, puso de resalto que no existió el factor de atribución de responsabilidad en que se asienta el reclamo, como así tampoco la relación de causalidad suficiente entre el daño y la conducta que se le reprocha. Tal relación causal, afirmó, fue interrumpida por hechos imputables al actor y/o datos relevantes del objeto (vivienda) que sufriera los (supuestos) daños, tales como su ubicación, amojonamiento, implantación de terreno, formas fundacionales, técnicas

constructivas, estado de mantenimiento, antigüedad). Por lo que sostuvo que debe ser eximida de responsabilidad.

Por último, impugnó y rechazó los rubros indemnizatorios reclamados; fundó en derecho su defensa; acompañó y ofreció prueba; formuló reserva del caso federal y peticionó el rechazo de la demanda.

3.- A fs. 84 se recibió la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar, la que fue celebrada según constancias de fs. 117/118 vta.

A fs. 169 corre agregada el acta de la Audiencia de Prueba (art. 368 CPCC), registrada en soporte audiovisual (declaración de tres testigos).

A fs 205 se certificaron las pruebas producidas y a fs. 215 se clausuró el período probatorio.

A fs. 216 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido).

Y CONSIDERANDO:

4.- 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.).

5.- Tal como surge del relato efectuado y del modo en que quedó trabada la litis, la pretensión resarcitoria del caso se funda en los daños que el actor afirmó haber sufrido sobre la vivienda de su propiedad, situada en calle España 557 de esta ciudad, como consecuencia de la ejecución, por parte de la empresa demandada, de una obra de construcción de un edificio lindero.

Se atribuyó responsabilidad a TEMPESA SOCIEDAD ANÓNIMA por su condición de propietaria del inmueble en el que se emplazó la referida obra (calle España 543-545, NC. 03-1-H-508-23).

La demandada, por su parte, negó 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 resulte responsable y deba responder frente al actor.

No obstante tales discrepancias, las partes son contestes en el reconocimiento de la

realización de la obra, como así también en que la misma se emplazó y llevó a cabo sobre un terreno perteneciente a la demandada (empresa constructora).

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 ejecutada en el inmueble de propiedad de TEMPESA S.A., 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.

6.- 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 la demandada. Indudablemente, para lo anterior resulta primordial considerar la pericia técnica ofrecida por ambas partes, encomendada al Ingeniero Civil Carlos Alberto Fernández.

De su dictamen obrante a fs. 129/134 surgen detallados los daños o deterioros constatados en la vivienda del actor, un presupuesto (valuación de las reparaciones necesarias) y las siguientes conclusiones del experto: "...las fisuras generalizadas de muros, pisos, revestimiento y cielorrasos de la vivienda, son debido a que los materiales de construcción no son capaces de soportar los esfuerzos de tracción y/o corte que provoca el asentamiento diferencial, que tiene su causa principal en que los cimientos de la vivienda no han sido capaces de soportarla sin deformarse y que tienen su origen en el deslizamiento de suelo debido a la excavación realizada al momento de construir los cimientos del edificio contiguo (al Sur)".-

Asimismo, sobre puntos de pericia ofrecidos por la demandada respondió: "se han originado a partir de la construcción del edificio que construyó la demandada" (punto 5.1); y "se originaron por asentamiento diferencial del sector sur de la vivienda del

actor. Estimo que todos en la misma época y en forma progresiva" (punto 6.1).-

El dictamen fue impugnado a fs. 136/137 por la demandada y a fs. 138 por la actora.-

Objetó la accionada que en cuanto a lo referido por el perito en el punto XI, acerca de la existencia de un "asentamiento diferencial", no fue cumplimentada la respuesta en la forma efectuada, ...en tanto omitió hacer mención de qué tipo de fundaciones tiene la vivienda del actor, que detalle de qué tipo se trata; que informe cómo está realizada la fundación de la vivienda del actor; que informe cómo influyen dichas fundaciones de la vivienda del actor en el manejo de las cargas; y su repercusión (de dicho manejo de cargas y fundaciones de la vivienda del actor) en la aparición de los daños constatados. En segundo lugar, observó que en el punto X propuesto por su parte, se le requirió que especificara los métodos constructivos que fueran utilizados para la construcción de cada uno de los inmuebles, omitiendo el perito en su respuesta referirse a los mismos. Y finalmente, en el punto en que se requiere al perito que practique una liquidación tentativa, la misma según su criterio - fue realizada de forma parcial, imprecisa, sin fundamento o basamento aplicable al caso, y con referencias sin precisión (en cuanto a rubros que no se explican ni justifican).-

Por su parte, la parte actora impugnó el presupuesto elaborado por el experto debido a que el mismo no contempló tareas de refuerzo de los cimientos de la vivienda afectada. También pidió que el perito técnico se expida en relación a los cerámicos que hay que reemplazar en pisos y azulejos de los baños. Por último, requirió que se responda sobre la necesidad de retiro de los ocupantes de la vivienda durante la realización de los trabajos de reparación y, en su caso, tiempo estimado.

A fs. 141/142 el perito contestó las impugnaciones formuladas por la parte actora, y en su conteste reiteró, en cuanto a las tareas de refuerzo de cimientos, que: "los daños en la vivienda del actor fueron debido a un asentamiento diferencial de la cimentación ...razón por la cual hay que diferenciar la infraestructura de la vivienda que está construida con hormigón armado para soportar los esfuerzos de flexión (el hormigón absorbe los de compresión y el hierro los de tracción y corte), por lo cual no es necesario realizar tareas de submuración o refuerzo de la cimentación de la vivienda ya que no ha sido afectada". Y agregó que "en cuanto a los pisos y azulejos, al levantarlos se rellenan las fisuras que hay por debajo"; y con relación al presupuesto "... fue presentado con costos de mano de obra y materiales de la Revista Vivienda N° 656, que según esa publicación el costo de construcción fue de \$15.026,67 s/m2 al 16/02/2017.-

Mientras que a fs. 143/145 respondió las impugnaciones formuladas por la demandada,

ratificando su dictamen en lo sustancial.

La actora insistió en los cuestionamientos a la pericia a fs. 147/148, e incluso requirió en tal oportunidad que se remueva al perito y se designe a otro en su reemplazo. El Ing. Fernández contestó nuevamente (fs. 150) y luego se resolvió rechazar el pedido de remoción (fs. 156/157).

A fs. 183 obra acta de constatación realizada por la actuario en compañía del juez titular del organismo en fecha 12/11/2017, la que quedó registrada en soporte audiovisual y fue realizada en presencia de las partes y el perito interviniente a fin de contestar las impugnaciones a viva voz.

Que constatadas las fisuras, y preguntado el perito si son las mismas que vio al realizar su informe, responde que "sí, que son fisuras y no grietas. Las fisuras dan una idea de cuanto fue el asentamiento del edificio lindero. Que el asiento es mínimo... Las fisuras son las mismas que estaban antes, constatadas con las fotos que están en el expediente... Son las mismas fisuras que vi antes, por lo cual no ha habido un asiento posterior... Fue al inicio de la construcción, están en las fotografías presentadas".-

Preguntado nuevamente respecto del punto de impugnación de la actora en el cual solicita que aclare los motivos por los cuales en su informe y presupuesto no ha contemplado las tareas de submuración o refuerzo de los cimientos de la vivienda afectada, contesta "...los pisos si hay que cambiarlos, contrapiso no, porque el piso se coloca encima de la carpeta existente, no es necesario rehacer contrapiso. He presupuestado todo el comedor, en el presupuesto esta "pisos cerámicos: 19 m²", todo el comedor y la cocina. Reponer fisuras y pintar: 75 m². Reponer azulejos: 7,2 m²".

Repreguntado sobre si "no hay que hacer ningún trabajo de submuración", responde que: no, porque no son grietas, son fisuras.-

Luego, ya situados en el balcón de la casa, se preguntó al perito si las grietas que se observa está igual que cuando él constató, responde que "sí, está en la fotografía de fs. 24".-

En cuanto a las testimoniales rendidas en autos, de las mismas puede inferirse que desde hace más o menos tres años (anteriores a la fecha de la audiencia) se han notado los deterioros en la vivienda del Sr. Aceto. Al respecto, el testigo Sanhueza dijo: "sí, hace mas de 3 años que hago todo el mantenimiento de cortar el césped, y he visto en la casa en el piso y en la pared fisuras que han aumentado (...) Esas fisuras cuando aparecieron: hace 3 años mas o menos".

A su vez, el Sr. Ricardo Roberts, arquitecto que reconoce en audiencia el informe

glosado a fs. 9 y fotografías tomada por él de fs. 10 a 12 vta.; preguntado si sabe como se encuentra hoy la vivienda del Sr. Aceto: sí, cuando tomó conocimiento de la situación judicial, concurrí nuevamente a la vivienda para verificar y corroborar lo que había sucedido con estas fallas que se habían producido, y obviamente se han ido agravando con el transcurso de casi un año y medio ya".

Por su parte, la testigo Eudina del Carmen Bravo Leal (convive en la vivienda con el Sr. Aceto) preguntada sobre hace cuanto conoce la casa del Sr. Aceto: "al rededor de 20 años, primero trabajaba con él"; y acerca de cómo se encuentra hoy la vivienda, está igual, o ha advertido algún cambio: "Ahora sí, desde que se hizo la obra de al lado, estan toda las ventanas que no cierran bien, los pisos que se partieron en la cocina, en el comedor tiene fisuras en las paredes, y cada día se van haciendo más, en el baño se cayeron azulejos, lo que va al edificio esta todo deteriorado. Las ventanas no cierran, las puertas tampoco como antes". Sobre cuándo comenzaron estos problemas: "Y cuando empezó la obra, porque cuando empezó la obra escarbaron hacia la orilla de la casa y después pusieron planchas de cemento alrededor..."-.

También agregó el testigo Sanhueza que "...Sí, es notorio que del lado izquierdo atrás, arriba donde está la teja entre la casa y el edificio dejaron una abertura de 7 cm, como 3 metros, y por ahí se filtra el agua, y esa agua empieza a filtrar para adentro de la casa, eso no se cerró, incluso hay cerámicos que no están terminadas, instalaciones eléctricas que se ven los caños. Y eso esta así hasta hoy".

Asimismo el testigo Roberts al respecto dijo que "No lo vi en la primera inspección ocular pero si ahora, cuando fui a la terraza, desde el frente la medianera del edificio esta adosada a la medianera del Sr. Aceto, pero en la parte de atrás hay una separación que ha quedado una especie de hueco, que eso no se ha tapado, y evidentemente cuando llueve esa agua se acumula generando como en una especie de pileta o canalón donde va acumulando agua que evidentemente genera daños a la vivienda respecto a la humedad porque no tiene donde desagotar ese agua"-.

Y que "...de los agrietamientos que se estuvieron tomando fotos en la primera inspección ocular, volví a mirar en el mismo lugar y estos agrietamientos ya presentaban mayores diferencias en sus separación, en esa primera oportunidad eran fisuras de 1 o 2 mm, y luego ya estaba de casi 5 mm de espesor". Preguntado sobre qué factores habrían incidido: "el paso del tiempo puede ir generando por ejemplo respecto a la napa freáticas el peso que va ejerciendo la construcción que va produciendo un asentamiento en el suelo, justamente sobre eso se le llama asentamiento diferenciales,

en un primer momento cuando se hace una primera inspección toda obra presenta un asentamiento diferencial pero con el tiempo esos asentamientos pasan a tener la categoría de permanentes o duraderos, es decir van avanzando a medida que transcurre el tiempo, ya sea por el mismo peso de la construcción, o la napa freáticas que también puede estar generando ablandamientos de humedad con respecto al suelo (...) En este caso concreto que aconteció, el peso de la obra lindera ejerció evidentemente un asentamiento sobre las fundaciones de la casa del Sr. Luis Aceto. Lo otro de las napas freáticas es una cuestión natural que puede haber incidido o no".-

6.- Así expuestos y relacionados los antecedentes de autos, anuncio 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.-

Mediante el reconocimiento judicial de fecha 12/09/2017 se pudo constatar las fisuras en la pared y en distintos ambientes de la vivienda, que dan cuenta -según lo manifestado in situ por el perito- del asentamiento del edificio lindero; allí el experto agregó que tales fisuras se produjeron al inicio de la construcción (por la obra lindera), que son de igual tamaño que constató al realizar el relevamiento del inmueble en fecha 7/03/17 y que se condicen con las fotografías acompañadas a la causa, descartando entonces que haya habido un asiento posterior.

Considero, pues, que los daños alegados por la actora en su mayor parte, como así su origen, quedaron confirmados por el perito técnico interviniente, Ing. Carlos Alberto Fernández, mediante sus distintas presentaciones efectuadas en autos (fs. 129/134, 141/145 y 150), además de lo actuado en el momento de realizarse el reconocimiento judicial.

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 objeciones realizadas a la pericia.-

A mi modo de ver, pues, las impugnaciones tanto de la actora como de la demandada - carecen 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); y además "Carece de entidad suficiente para enervar el dictamen del perito la impugnación suscripta por la parte y su letrada, sin asistencia técnica de un especialista en la materia, pues aun cuando el dictamen de un consultor no tiene carácter vinculante para el juez, el apartamiento de las conclusiones establecidas por el perito debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que su opinión se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia". (Cita Online: AR/JUR/8278/2010).-

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 las partes fueron contestadas por el perito en forma categórica y eficaz. Por lo tanto - según mi parecer reúne los requisitos necesarios para su correcta valoración.-

Así todo ello, la parte demandada no ha logrado franquear el nexo causal que la exima

de responder por los daños ocasionados a la propiedad vecina, como consecuencia de la construcción del edificio de su propiedad. En su defensa, oportunamente, sostuvo que al momento de concurrir personal de la empresa a la vivienda del Sr. Aceto corroboraron que los daños no eran de gravedad, y que algunas grietas databan de tiempo anterior al inicio de la construcción del edificio. Incluso afirmó que los daños se originaron en datos relevantes de la propia vivienda del actor (ubicación, amojonamiento, implantación, técnicas constructivas; estado de mantenimiento; antigüedad). Sin embargo, nada ha aportado a los fines de probar dichos extremos.

No obstante, 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, queda claro en qué consistieron, concretamente, tales daños; como así también que indudablemente se originaron con motivo de la ejecución de la obra vecina.-

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 TEMPESA SOCIEDAD ANÓNIMA 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.

7.- Acreditado que la obra de construcción del edificio de propiedad de la demandada produjo daños de diversa entidad en la vivienda lindera perteneciente al actor, y establecida la responsabilidad de TEMPESA S.A., resta fijar el monto del resarcimiento.

El actor reclama la suma total de \$156.439.- comprensivo de daños por roturas calculados en la suma de \$140.000; alquiler temporario por 15 días a razón de \$1.000 diarios; gastos de mediación y honorarios de mediadora.-

Junto con su dictamen, el perito presentó a fs. 129 un presupuesto con la descripción y

valuación de las tareas necesarias para reparar la vivienda del actor (en la medida que fue afectada por la obra lindera). El mismo contempla la mano de obra, cargas sociales y materiales, en particular: piso cerámico; azulejos; ajuste de aberturas; reparación de fisuras y pintura; reposición de tejas.

Tal cotización del experto, sumando los costos directos e indirectos, asciende a \$ 110.204,15.-, según valores del mercado de la construcción vigentes al 16/02/2017 (revista "Vivienda" N° 656 de marzo de 2017).-

Al respecto se ha dicho que "La prueba por excelencia a los fines de comprobar los daños materiales experimentados por la cosa -en el tema la pared-, está dada por la prueba de perito ingeniero que ha sido rendida en autos, pues es la que tiene suficiente idoneidad para expedirse acerca de si los daños en cuestión tienen su razón de ser en el hecho materia del litigio, así como si el costo de la reposición se adecua a la naturaleza y extensión de los daños y a los valores que muestra la realidad económica. La misma no se encuentra condicionada por la existencia o no de una factura o presupuesto y goza de suficiente autonomía para acreditar fehacientemente el daño relativo a la destrucción parcial o total de la cosa. Por el contrario, es aquella prueba documental la que necesita de la complementación de la prueba pericial, dado que lo gravitante es que la mentada probanza de ingeniero sirva para formar la convicción acerca de la existencia del daño y la extensión del mismo (arts. 1094 del CC; 375, 385, 473 y 474 del CPCC). (conf.CC0001 QL 7153 RSD-94-4 S - 02/09/2004 - Carátula: Weiss, Héctor c/Día Argentina S.A. s/Daños y perjuicios CC0001 QL 8536 RSD-14-6 S - 21/03/2006 Carátula: Meccico, Antonio c/ Vilago S.A. s/ Daños y perjuicios. LDTextos Jpcia Pcia de Bs. As).-

A fs. 144/145 el Ing. Fernández aventó las dudas referidas a la elaboración del cómputo y presupuesto.

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 \$ 110.201,15.-, en cuanto al rubro por daños por roturas.-

A dicha suma se deberán adicionar los intereses devengados desde la fecha en que fue calculada por el perito (15/03/2017), hasta su efectivo pago, según 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 “GUICHAQUEO” [Se. 76/16] y “FLEITAS” [Se. 62/2018].-

En lo que respecta al reclamo por alquiler temporario (durante los días necesarios para reparar vivienda en zona de cocina-comedor), optaré por su rechazo. Ya que ello quedó desvirtuado por el perito, al responder a la impugnación formulada por la actora, que "no es necesario el retiro de los ocupantes de la vivienda para la realización de los trabajos de reparación ya que son parciales y no afectan a su totalidad"; y añadió que "En el punto II.1 de la respuesta dada a la impugnación anterior, he dado los fundamentos técnicos por los que no considero necesario realizar el refuerzo de la cimentación. Los asentamientos, que son el objeto de autos, no volverán a producirse puesto que ha cesado la causa que los produjo (excavación en el lote lindero). Los supuestos que plantea la abogada (lluvias, filtraciones, etc.) no son motivo para que se produzcan asentamientos, ya que ninguno de ellos producirían la fluencia del suelo que está por debajo de la fundación de la vivienda, ya que esta contenido por la presión lateral que ejerce el resto" (fs. 150).-

Por último, con relación al reclamo por pago de gastos de mediación y honorarios de mediadora, no han de prosperar como un rubro indemnizatorio autónomo, puesto que indudablemente integran las costas procesales y quedan a cargo de la parte a quien se impongan las mismas.

8.- Las costas se impondrán a la demandada por su condición objetiva de vencido (art. 68 CPCC).

Por los fundamentos expuestos, FALLO:

I.- HACER LUGAR parcialmente a la demanda promovida por el Sr. LUIS DONATO ACETO contra TEMPESA SOCIEDAD ANÓNIMA y en consecuencia condenar a esta última a abonar al actor, dentro del término de DIEZ (10) días, la suma de PESOS CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS UNO CON QUINCE CENTAVOS (\$ 110.201,15.-) en concepto de indemnización, con mas los intereses especificados en los considerandos, bajo apercibimiento de ejecución (art. 163 CPCC).

II.- Imponer las costas a la parte demanda (art. 68 CPCC).

III.- REGULAR los honorarios profesionales de la letrada apoderada y patrocinante de la parte actora, Dra. CARLA ZANELLATO, en la suma de PESOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE (\$ 24.687) (M.B. x 16 % + 40 %); los del Dr. PABLO FERNANDO LOPEZ, patrocinante de la demandada, en la suma de

PESOS TRECE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (\$ 13.225) (M.B. x 12); y los del perito técnico, Ingeniero Civil CARLOS ALBERTO FERNÁNDEZ, en la suma de PESOS SIETE MIL SETECIENTOS CATORCE (\$ 7.714) (M.B. x 7%). 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.

Para efectuar tales regulaciones se ha tenido en consideración la naturaleza y monto del proceso (M.B. 110.201,15.-); la calidad, extensión, eficacia y resultado de la labor profesional; las escalas arancelarias vigentes (conf. arts. 6 a 12; 39 y conc. de la L.A. N° 2212; y arts. 5 y 18 de la Ley Provincial N° 5069).

Los estipendios fijados no incluyen la alícuota del I.V.A., que deberá adicionarse en el caso de los beneficiarios inscriptos en dicho tributo

Cúmplase con la ley 869.-

IV.- Regístrese y notifíquese por Secretaría.-

Diego De Vergilio

Juez