

Danos Y Perjuicios Dano Por Obra En Construccion Culpa Del Director De Obra Falta De Control

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Daño por obra en construcción. Culpa del

director de obra. Falta de control Se resuelve revocar la sentencia, haciendo lugar a la demanda por daños y perjuicios como consecuencia de la culpa del director de una obra en construcción, por su actuar negligente que se traduce en la falta de control en el cumplimiento de normas administrativas y del buen arte con que deben desarrollarse las tareas de construcción.

En Buenos Aires, a ... días del mes de noviembre del año 2015, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Camauer Producciones SRL c/ Nesis, Hernán Saúl s/ daños y perjuicios? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I) Contra la sentencia obrante a fs. 332/334, en la que se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado Hernán Saúl Nesis, con costas a la parte actora, apeló esta última a fs. 339, recurso que fue concedido a fs. 340. A fs. 353/355 expresó agravios. Corrido el traslado de ley, la demandada contestó a fs. 357/358. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) Antecedentes Eduardo Miguel Camauer, en representación de Camauer Producciones SRL, inició demanda contra Hernán Saúl Nesis por la suma de \$..., por los daños y perjuicios generados en el inmueble Niceto Vega ... Relató que Camauer Producciones SRL, a través de un contrato de alquiler suscripto por su socio gerente, ocupaba el inmueble recién mencionado. En el terreno lindante, ubicado en Niceto Vega ... se construyó un edificio, cuya obra trajo serios problemas, que enumeró. Luego de una lluvia caída la noche del 10 de septiembre de 2007 y como consecuencia de irregularidades y deficiencias existentes en la construcción lindera y conforme surge del acta notarial de constatación y del informe del Arq. Ruiz, se originaron diversos daños en la propiedad que ocupa y en diversos muebles de la empresa. Describió los daños. A su tiempo, Hernán Saúl Nesis, planteó la excepción de falta de legitimación pasiva. Dijo que él solo era el gerente de la sociedad Niceto I SRL, propietaria de la finca, que el director de obra era Pablo Antonio Trovato, que la empresa encargada de la construcción del edificio era la firma Cecons SA. A todo evento, sostuvo que la limpieza de la descarga del caño pluvial era una tarea que incumbía al titular del inmueble. También planteó la excepción de falta de legitimación activa de Camauer Producciones SRL por no ser la locataria del inmueble. III) Sentencia El magistrado preopinante señaló que el contrato de locación, agregado a fs. 298/300, fue firmado por Eduardo Miguel Camauer, en su carácter de locatario, y que no constaba de la redacción que este lo hubiera suscripto en representación de Camauer Producciones SRL. Concluyó que la actora Camauer Producciones SRL no era titular de la relación locativa asentada sobre la propiedad de Niceto Vega ..., por lo que no se encontraba legitimada para reclamar la indemnización de los daños y perjuicios sufridos en el inmueble, del cual no es inquilina. IV) Agravios La parte actora se queja del rechazo de la demanda. Entiende que la interpretación del juez a quo resulta arbitraria. Dice que es cierto que la actora no firmó el contrato de locación del inmueble, quedó probado en autos que es quien tiene el uso y la tenencia de dicha propiedad, quien ha sido damnificada y ha solventado los gastos para la reparación y, por ende, se encuentra legitimada para reclamar los daños y perjuicios sufridos. Cita los testimonios de Mazzoli, Santiso, Roife. Pide que se tenga en cuenta el estatuto social, que la sede social se encuentra en Niceto Vega ..., la factura y recibo de pago y el acta de constatación. V) Legitimación activa El sentenciante de grado consideró que Camauer Producciones SRL no tenía legitimación activa porque no era la titular de la relación locativa, ya que el contrato había sido firmado por Eduardo Camauer y no se mencionaba que lo hiciera en su carácter de socio gerente de la sociedad. Recordemos que en la demanda, la actora, la productora Camauer, solicitó los gastos de reparación de los bienes muebles y los gastos de reparación sobre el inmueble. Si bien aun por otros argumentos se podría haber arribado a la misma solución que propondré (por ser Camauer Producciones SRL quien se encontraba en el uso y goce del inmueble, sufrir los daños en sus bienes muebles y haber sido quien efectivamente abonó los gastos de reparación del inmueble), lo cierto es que de una comprensión integral del contrato de locación y del resto de las constancias de la causa, entiendo que la titular del contrato de locación es la actora, Camauer Producciones SRL, y no el Sr. Eduardo Camauer, como entendió el magistrado. Explicaré mi posición. El contrato de locación acompañado por la parte actora y cuyo original se encuentra a fs.298/300 fue celebrado por Eduardo Camauer. Del contrato surge que el inmueble de la calle Niceto Vega ... se destinaría ?para uso comercial, no pudiendo darle otro uso?. En el contrato, el locatario fijó su domicilio en el inmueble que se arrendó en ese acto. Del estatuto social de fs. 1/9 emerge que la sede social se ubica en Niceto Vega ... En las tres plantas del inmueble funcionaba la productora de televisión. Ello quedó acreditado con las declaraciones de Mariana Mazzoli (fs. 204/205), Christian Ariel Santiso (fs. 206/207) y Daniel Roife (fs. 208), todos empleados de la empresa. El acta de constatación

de fs. 301/303 fue requerida por Eduardo Miguel Camauer, en su carácter de socio gerente de Camauer Producciones SRL. La factura de fs. 155, ¿por trabajos de refacción, reacondicionamiento, reparación, pintura del inmueble de Niceto Vega, que incluye mano de obra y materiales?, está a nombre de Camauer Producciones SRL, al igual que el recibo de fs. 156. Eduardo Camauer era socio gerente de Camauer Producciones SRL (fs. 25, cláusula séptima) y, como tal, representante de la sociedad, como órgano de esta (art. 1870, inc. 2º y 3º del Código Civil y 157 de la ley de sociedades comerciales). Es cierto que no se invocó el carácter de socio gerente de Camauer Producciones SRL, sin embargo, no tengo dudas de que Eduardo Camauer firmó el contrato para Camauer Producciones SRL y no para sí. El Sr. Camauer tenía facultades para celebrar el contrato y no parece lógico que la demandada pretenda valerse de una mera omisión formal para resistir un reclamo que por una vía u otra, puede ser solicitado por la actora, por ser legitimada. En todo caso, la falta de invocación de su carácter de mandatario de la sociedad podría redundar en alguna responsabilidad personal de Eduardo Camauer en ciertos supuestos pero no, insisto, para negarle la legitimación a la sociedad a la que representó en la oportunidad de celebrar el contrato de locación, tal como surge del análisis de las constancias de la causa en su conjunto. En definitiva, considero que la sentencia debe ser revocada en este punto ya que Camauer Producciones SRL es legitimada activa para reclamar los daños descritos en la demanda.

VI) Legitimación pasiva El demandado planteó la excepción de falta de legitimación pasiva. Aseguró que él no era el director de la obra de la finca sita en la calle Niceto Vega ..., ni propietario del predio, ya que la titular dominial del bien era Niceto I SRL, de la que él era solamente su socio gerente. Se acompañó un documento en cuyo texto la SRL designa a Pablo Antonio Trovato como director de obra. Dijo también el Sr. Nesis, en su responde, que el acta de constatación labrada por Román Ramírez Silva era falsa. Ahora bien, Hernán Nesis fue demandado en su carácter de director de obra. La parte actora acompañó el acta de constatación de fs. 301/303. Allí se lee que luego de la que surge luego de haber dado cuenta de los daños sufridos en el inmueble de Niceto Vega ..., el escribano se dirigió a la vía pública y dejó constancia de ¿las partes pertinentes del cartel situado en el frente de la construcción lindera: ¿EXPTE. 83484/06 NICETO VEGA ... HERNÁN SAÚL NESIS ARQUITECTO PROYECTO DIRECCIÓN CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN ESTRUCTURAL.? Este instrumento público no fue redargüido de falso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 993 del Código Civil. Sin perjuicio de lo definitorio que es esa situación, cabe agregar que la única prueba que trajo el demandado para intentar desvirtuar aquella acta de constatación fue el documento de fs. 122. Puede leerse en él que Niceto I SRL, representada por su socio gerente Hernán Saúl Nesis, y el arquitecto Pablo Antonio Trovato convienen en celebrar un contrato de proyecto, dirección y conducción de obra. Sin embargo, advierto que el documento acompañado solo contiene la firma del arquitecto, que no fue reconocido (la demandada fue declarada negligente en la producción de la prueba testimonial a fs. 233) y, como si fuera poco, carece de fecha cierta (artículo 1035 del Código Civil) y no existe ninguna otra prueba que intente acreditar que Trovato era el director de la obra, como se esgrime. Agrego que, en todo caso, el demandado tenía la facultad de citar como tercero a quien considerara responsable de los daños denunciados en el escrito inicial, cosa que no hizo. Advierto que a pesar de haber sido enunciada como documental acompañada junto con la contestación de demanda a fs. 129 vta., no fue traída la copia del contrato de constitución de Niceto I SRL. Luego, el oficio contestado a fs. 141 firmado por ¿Esc. Fernando Mitans? en letra manuscrita y sin sello con identificación de matrícula, no ofrece la seriedad que la actividad notarial impone. Me refiero, además de lo recién dicho, a que el nombre de la sociedad cuya escritura de constitución fue otorgada supuestamente en el registro del escribano, es consignada en la contestación del oficio como ¿NICETO S.R.L.? cuando se trataba de ¿NICETO I S.R.L.?. La copia del acta de constitución de Niceto I SRL recién fue agregada a fs. 180/184 al expediente por la IGJ, al contestar el oficio. De allí surge que los integrantes de la SRL estaba integrada por Hernán Saúl Nesis, nacido el 30/10/1975 y por Teresa Galante, nacida el 14/09/1919. En definitiva, al haber sido demandado en su carácter de director de obra, al no haber desvirtuado lo constatado por el escribano en el acta acompañada por la actora, considero que debe rechazarse la excepción de falta de legitimación pasiva incoada por Hernán Saúl Nesis.

VII) La responsabilidad a) Recordemos que en su escrito inicial, Camauer Producciones SRL sostuvo que luego de la lluvia caída la noche del 10 de septiembre de 2007, como consecuencia de irregularidades y deficiencias existentes en la construcción lindera, se originaron diversos daños en la propiedad que ocupa y en diversos bienes muebles de la empresa. Del acta acompañada junto con la demanda (agregada a fs. 301/303), surge que Eduardo Camauer, en su carácter de gerente de Camauer Producciones SRL, se presentó ante el escribano y dijo que en el día de la fecha (11 de septiembre de 2007) debido a la lluvia ocurrida se produjeron filtraciones en una oficina de de su representada y le solicitó que se constituyera en dicho domicilio a fin de dejar constancia fehaciente del estado en que se encontraba. A las 12:15 horas el escribano se encontró con el requirente en el domicilio de Niceto Vega ... y se condujo a una oficina en el primer piso del inmueble. Continúa: ¿Dicha oficina tiene sus paredes y techo pintados de color blanco y el piso revestido con alfombra de color gris. Interviene el requirente y dice que esta mañana cuando llegó a la oficina era una situación caótica con goteras en varios sectores del cielorraso, que el agua caía en gran cantidad en particular a través del artefacto dicroico colocado en el mismo. Entonces hago constar que pared derecha de la oficina es el muro medianero que separa el inmueble de la finca lindera, donde se

está construyendo un edificio, que tiene acceso por el número ... de la calle Niceto vega. Constató que la pared de la oficina citada presenta chorreaduras de agua, pintura aglobada y que iguales signos pero en mayor proporción se observan en el cielorraso donde constató la existencia de goteras y sectores del mismo que se encuentran totalmente mojados, en particular alrededor del artefacto microico existente, que también está mojado. También observó que un sector del cielorraso que se encuentra totalmente mojado, el yeso está hinchado y agrietado. Interviene el requirente y dice que debido al agua acumulada el yeso reventó y por la grieta caía gran cantidad de agua; agregando que se ha bajado el techo de la oficina, es decir, el cielorraso de yeso no es el originario, sino que este es de chapa y se encuentra por encima de aquel. También observó que un importante sector de la alfombra de la oficina está empapada en agua, en particular en cercanía al muro medianero. En cuanto al mueble escritorio que apoya en esa pared, es de madera enchapada color negra y está muy mojado. Interviene el requirente y dice que esta mañana cuando ingreso a la oficina y luego de haberse cortado el suministro eléctrico del sector, procedieron a retirar los equipos colocados encima de dicho mueble ya que se estaban mojando y agrega que hizo una filmación de lo que ocurría en esos momentos. Luego aclara que sobre el mueble se encontraban varios equipos de computación, teléfonos, etc. y debido a que el agua les seguía cayendo, los trasladaron a otro sector contiguo a la oficina donde no había goteras. Entonces paso a detallar los equipos y mobiliario mojados que se encuentran acumulados en el piso del pasillo contiguo a la misma. Una impresora Epson C67, tres computadoras, una notebook marca ?Compaq?, un monitor LCD ?Avidav?, agregando el requirente que es un monitor de televisión con entrada para PC; un equipo de fax; varios discos rígidos; un teclado de computadora; un equipo ?upc? según dice el requirente, varios routers de Internet, uno de ellos inalámbrico; una gaveta plástica de archivos color gris, gran cantidad de documentación y papelería mojados. Interviene el requirente y dice que al momento es imposible cuantificar los daños no solo de los equipos, sino también de toda la información contenida en los discos rígidos de las computadoras y agrega que las goteras se produjeron principalmente en el cielorraso de la oficina, reitera que el techo real de la misma es de chapa no transitable y agrega que las filtraciones se produjeron debido a que los operarios de la construcción lindera en varias oportunidades trabajan parados en el techo de chapa, transitan sobre el mismo, causando deterioros en las chapas y al llover se generan filtraciones. Luego en compañía del requirente nos dirigimos hasta unas oficinas ubicadas en la segunda planta y desde una ventana puedo observar el techo de chapa que se encuentra sobre la oficina dañada. Hago constar las chapas presentan hundimientos y abolladuras sobre su superficie y que sobre la misma se observan restos de revoque y material en particular en proximidades al muro medianero. Se adjuntaron las fotografías que obran a fs. 304/309. La actora también acompañó un informe técnico, cuyo original luce a fs. 318/320, que solicitó al estudio de arquitectura ?Ruiz Mollo? a fin de que evaluara los daños provocados en el edificio, debido a la construcción de una torre de departamentos lindera. Luego de describir la propiedad ubicada en Niceto Vega ..., detalló los daños. Informó: ?En planta baja se encuentra humedad en la pared medianera ya que al demoler la propiedad lindera no se contempló la posible rotura de la capa hidrófuga de la misma. En el frente de la propiedad se manchó la pintura de las paredes, ventanas y aires acondicionados, con revoques, obstruyendo la respiración de los mismos. También en dicho frente se pueden encontrar diferentes grietas, producto del desplazamiento de la pared medianera, al realizar la excavación para los cimientos de la obra. El techo de protección de la entrada se encuentra lleno de material, se tapó la descarga pluvial del mismo provocando óxido en la estructura del techo. La vereda fue rota en varias oportunidades por el peso de los camiones que descargan cemento y material y si bien se reparó no se encuentra terminada en su totalidad. Planta primer piso hay diferentes grietas en las medianeras provocadas por la ejecución de las columnas de la propiedad lindera. En la oficina principal por la no limpieza del caño de desagote pluvial (este se obstruyó con material y se desbordó provocando la caída del cielorraso suspendido y el deterioro de las paredes, en esta misma oficina se pudrió la alfombra del piso. En la misma planta otra oficina se vio afectada (actualmente sigue en esas condiciones) por la filtración permanente cada vez que llueve de agua proveniente del mal estado de los caños de desagote por la ya mencionada obstrucción. Planta del segundo piso aquí se pueden observar diferentes grietas en la pared medianera con un leve desplazamiento en las uniones con las demás paredes divisorias, también observamos que debido a la falta de limpieza en las canaletas se produjo varias entradas de agua afectando considerablemente los cielorrasos y paredes. El techo de chapa del primer y segundo piso se encuentran totalmente salpicados de material y en malas condiciones, con filtraciones y marcas de apoyo de escaleras o andamios. En las ventanas del frente así como en casi todo el techo de chapa de la propiedad se encuentra evidencia de salpicaduras de material. Los cables de telefonía y del sistema de alarma fueron cortados en varias oportunidades por los obreros del edificio y actualmente se puede observar el mal estado de los mismos. Funcionando el sistema de alarma en forma parcial.? La autenticidad del informe quedó acreditada a fs. 166. La testigo Marian Mazzoli, que dijo trabajar en la empresa actora desde hacía 5 años como recepcionista y conocer de vista al demandado porque era director de la obra de al lado, mencionó, entre otras irregularidades, que las personas que trabajaban en la obra caminaban por el techo sin avisarles, o colocaban andamios o escaleras. Al ser preguntada acerca de las causas por las cuales la lluvia causó los daños que ella había descrito en una pregunta anterior, dijo que en principio ya había rajaduras en la pared lindante con la obra, rajaduras que

aparecieron después de comenzada la obra, pero posterior a la lluvia vieron que había caños de agua que estaban llenos de material, escombros y evidentemente eso fue lo que causó que se inundara el techo; que ello le constaba por haberlo visto, que tuvieron que cambiar un pedazo de caño y cuando lo sacaron vieron que estaba tapado de material, que ese pedazo de caño lo tuvieron que cambiar posteriormente a la lluvia mencionada (fs. 204 y vta.). Por su parte, Christian Ariel Santiso, también empleado de la empresa desde 2005, en la parte de marketing; dijo que al demandado lo había visto una vez en la calle y un día en la oficina de la productora; que estuvo hablando con él ¿el día que vinieron a ver los daños que produjo la obra?. Luego de referirse a los ruidos y golpes en las paredes y los techos (porque caminaban sobre él), se refirió a los intercambios verbales que había para solucionar los problemas. Después de referirse a los daños, se refirió a las causas: ¿que después de la lluvia, cuando arreglaron un caño de desagüe que está arriba de la oficina y de la isla de edición, caño de desagüe del techo, se encontraron en dicho caño que estaba en un 80% o un 90% tapado de material de construcción de revoque y además el agua goteaba por las grietas que estaban en la pared al estar todo rajado se filtraba por ahí.? Aseguró también que nunca antes habían tenido problemas y que no se producían inundaciones. Declaró también Sebastián Daniel Roife, empleado administrativo de la actora, quien conoció al demandado por ser vecino del lugar donde trabaja, que tiene entendido que tiene una oficina en la propiedad lindante, que lo conoció después de un problema que hubo en la empresa actora, que el hombre se presentó como Nesis, el responsable del lugar que estaba en construcción. Respecto de los hechos, afirmó que había habido muchos ruidos y pisadas en el techo; que la causa de los daños había sido la lluvia, que se tapó el desagüe con cemento de la obra de al lado, que lo sabe porque lo vio. b) El artículo 1647 del Código Civil dispone: ¿Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones de municipales o policiales, de todo daño que causen a los vecinos.? El locador de obra material, el proyectista y el director de obra deben conocer las normas legales y las reglamentaciones administrativas y municipales que rigen en el campo de su actividad. Este conocimiento, además, se presume conforme los principios generales (arg. art. 923, Cód. Civil), y constituye uno de los presupuestos del contrato que el dueño de la obra celebra con estos sujetos. Su inobservancia no solo genera responsabilidad contractual frente al comitente, sino también responsabilidad extracontractual frente a terceros. (Belluscio [dir.] - Zannoni [coord.], Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Tomo 8, Editorial Astrea, 2001, pág. 234). Entre aquellas disposiciones que también locador de obra material, el proyectista y el director de obra se deben observar, se encuentra la prevista en el artículo 2616: ¿Todo propietario debe mantener sus edificios de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare.? Esta regla, entre otras, aunque dirigida al dueño del inmueble, debe ser respetada por el empresario constructor en la ejecución de los trabajos. No pueden ser desconocidas en la elaboración del proyecto, ni pueden ser eludidas por el director de obra, en su labor de vigilancia y control. (Op. cit., pág. 235). Se ha discutido si la responsabilidad del director de obra en un caso como el presente debe encuadrarse en la órbita del artículo 1113 o del artículo 1109 del Código Civil. Las distintas Salas del fuero se han expedido en uno u otro sentido. Como ya he sostenido, considero que la responsabilidad del director de obra es subjetiva (¿L., M. Á. c/ C., M. A. y otro s/ daños y perjuicios?, del 08/07/2013). La Sala que integro ya se había expedido en el mismo sentido con una anterior composición en autos: "Benítez, María c. Giordanelli, Alejandro y otros", del 05/07/2000, LA LEY, 2001-A, 21, en donde se dijo que: ¿El director de la obra al igual que el proyectista, a través de un contrato con el comitente, promete un resultado intelectual: que la obra se ejecute conforme al proyecto. Por ello, los directores de obra, al igual que los proyectistas, son locadores de obras intelectuales, por lo cual frente a terceros la responsabilidad es la emergente de sus hechos propios, culposos o dolosos y está regida respectivamente por el art. 1109 o 1077 del Cód. Civil.? También siguió esta línea la Sala J, en autos ¿Arias, Samuel P. y otro c. Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros? del 20/09/2005, JA 2006-I, 310). En definitiva, el artículo 1647 regula una aplicación del artículo 1109. (Idem, pág. 237). El control de una obra está a cargo del director de obra, no pudiendo desplazar contractualmente ni relegar su función, especialmente frente a terceros que, como consecuencia de no haber adoptado medidas de seguridad y contralor, sufrieron diversos daños; es de aplicación, por tanto, el argumento del artículo 1647 CC, que trata específicamente la situación respecto del empresario constructor y de cualquier modo, en definitiva, lo es el art. 1109 del mismo cuerpo legal. (¿Raley SA y otro c/ Giudice Mora Ingenieros Civiles SRL y otro?, del 21/08/1985, JA 1986-III-247). En definitiva, de acuerdo con el acta de constatación labrada al día de la inundación, de las declaraciones de los testigos -que por su cantidad y coherencia me convencen de su sinceridad-, del informe técnico elaborado por el Arquitecto Ruiz unos meses después de los hechos pero antes de realizar las refacciones del caso, de aquello que se trasluce del intercambio epistolar entre las partes y de la actitud procesal de la demanda, no tengo dudas de que los hechos han sucedido tal como han sido descriptos en el escrito inicial. Es decir, que a raíz de la culpa del director de obra, que se traduce en la falta de control en el cumplimiento de normas administrativas y del buen arte con que deben desarrollarse las tareas constructivas, se produjeron daños en el techo y la pared medianera de la propiedad alquilada por la actora y la obstrucción de caños con materiales provenientes de la obra en construcción, que fue la causa eficiente del paso de la lluvia y, por

ende, de la inundación de la propiedad. Es por ello que Hernán Saúl Nesis deberá responder por los daños generados como consecuencia de su actuar negligente (artículo 1647 y 1109 del Código Civil). VIII) La indemnización a) Gastos de reparación sobre el inmueble El Código Civil dispone que el locador, después de entregada la cosa, está obligado a conservarla en buen estado por todo el tiempo de la locación, que consiste en hacer las reparaciones que exigiere el deterioro de la cosa, por caso fortuito o de fuerza mayor (artículos 1515 y 1516 del Código Civil). Es caso fortuito, a cargo del locador, el deterioro de la cosa causado por hechos de terceros (artículo 1517). Si durante el contrato, la cosa estuviere deteriorada, el locador está obligado a reparar el deterioro, hasta poner la cosa en buen estado. Sin embargo, las partes pactaron en la cláusula décimo primera del contrato de locación que "El locador no se hace cargo de ningún tipo de daños o perjuicios que pueda sufrir el locatario o terceros provenientes de cualquier tipo de siniestros, inundaciones, filtraciones y desprendimientos provenientes de roturas o desperfectos de caños, techos o cualquier otro accidente producido en la propiedad." En definitiva, la actora, como titular de la relación locativa, solicitó los gastos que tuvo que erogar para reparar los daños a la propiedad locada. Los daños fueron acreditados a través de los testimonios, del acta de constatación y del informe técnico, tal como surge de las transcripciones arriba realizadas. Luego, con las facturas de fs. 155/158 (por trabajos de refacción, reacondicionamiento, reparación, pintura del inmueble de Niceto Vega, que incluye mano de obra y materiales), tengo probadas las sumas que fueron necesarias para reparar el inmueble, que no es otra cosa que la reposición de las cosas a su estado anterior, según lo que dispone el artículo 1083 del Código Civil. La partida prospera por la suma de \$... Este monto guarda relación con la descripción de fs. 320. Si bien la suma que propongo es más elevada que la consignada en el escrito de inicio (fs. 69 vta.), entiendo que no se vulnera el principio de congruencia ni el derecho de defensa en juicio cuando se encuentra debidamente probado el perjuicio, su cuantía queda librada a la decisión judicial y se ha reclamado "lo que en más o en menos surja de la prueba de autos". (Esta Sala, en autos "Transportes Almirante Brown SA c/ Petroff de Rama, Verónica Lilian y otros s/ daños y perjuicios", Expte. 21.248/2000, del 23/08/2010; "Chueco, Dora Néliida y otro c/ Giannini, Víctor Omar y otro s/ escrituración", Expte. 61.263/2009, Juzgado 96, R. 611.471, 19/03/2013; CNCom, sala A, 08/05/2007, "Apaz, Roque A. c/ Lácteo SA", LL 17/08/2007, pág. 6; CNCiv., Sala K, 23/05/2003, "Ponce de Antico, María E. c/ Carrefour Argentina SA", DJ 2003-2.1123). Cabe señalar que el criterio aceptado hoy comúnmente por nuestra jurisprudencia es que la estimación provisional en cuanto al monto de los daños no implica un tope máximo al cual no se puede superar al fijar la cuantía definitiva de los perjuicios, sino que es perfectamente lícito deferir el quantum a la fórmula de estilo antes mencionada (cfr. Belluscio [dir.] - Zannoni [coord.], Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, t. 2, Astrea, Buenos Aires, 1979, pág 707). b) Reparación de bienes muebles Se reclamó la suma de \$... por los bienes muebles. Si bien no se ha aportado prueba concreta del valor de los bienes muebles dañados, haciendo uso de las facultades conferidas en el artículo 165 del CPCC, propongo que se establezca la suma de \$... para resarcir la partida, monto que me parece prudente si tenemos en cuenta el valor actual de los bienes tecnológicos en general y lo dispuesto en el artículo 1084 del Código Civil ya citado. IX) Intereses Hasta la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial esta Sala venía aplicando el plenario "Samudio de Martínez Ladislao c/ Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009), que establece que, para el caso de intereses moratorios, corresponde aplicar la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina allí fijada por todo el período indicado en la sentencia apelada (cfr. art. 303 del Cód. Procesal). Su aplicación se debió a que si bien no se desconocía que el art. 303 del CPCCN había sido derogado por el art. 12 de la ley 26.853, en virtud del art. 15 de esa misma normativa, tal disposición recién entraría en vigor a partir de la efectiva integración y puesta en funcionamiento de los tribunales que allí se creaban, razón por la cual continuaría vigente hasta ese momento la doctrina plenaria. Sin embargo, si bien el artículo mencionado establecía la obligatoriedad de los fallos plenarios, ello suponía -claro está- la subsistencia de las normas legales en que aquellos se fundaban. (Colombo-Kiper, Código Procesal y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, La Ley, Buenos Aires, 2011, pág. 267). Ahora bien, desde el 01/08/2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial que en su artículo 7 fija las pautas de derecho transitorio. Como los intereses son consecuencia de una relación jurídica existente, debe aplicarse la nueva ley. En ese entendimiento y de acuerdo con la pauta establecida en el artículo 768, inc. c), propiciaré continuar desde el 01/08/2015 y hasta el efectivo pago con la aplicación de la tasa activa (aun cuando por los motivos enunciados ya no sea de aplicación el plenario). Por ende, a la suma de \$... deberá aplicarse la tasa activa desde el 11/09/2007 y hasta el efectivo pago. X) Costas Las costas de ambas instancias se establecen al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 68 del CPCC) y de lo previsto en el artículo 279 del mismo cuerpo normativo. XI) Colofón Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo que, de ser compartido mi criterio, se revoque la sentencia, se haga lugar a la demanda y, en consecuencia, se condene a Hernán Saúl Nesis a abonarle a Camauer Producciones SRL la suma de \$..., más intereses y costas, de acuerdo a lo previsto en los considerandos IX y X en el plazo de 10 días de notificada la presente bajo apercibimiento de ejecución. El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por

terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. Buenos Aires, de noviembre de 2015. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Revocar la sentencia, hacer lugar a la demanda y, en consecuencia, condenar a Hernán Saúl Nesis a abonarle a Camauer Producciones SRL la suma de \$..., más intereses y costas, de acuerdo a lo previsto en los considerandos IX y X en el plazo de 10 días de notificada la presente bajo apercibimiento de ejecución. II.- En atención a lo dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde dejar sin efecto las regulaciones efectuadas en la instancia de grado y establecer los honorarios de los profesionales intervinientes adecuándolos a este nuevo pronunciamiento. En lo que se refiere a la base regulatoria, este Tribunal considera que, de conformidad con lo establecido por el art. 19 de la ley 21.839, debe considerarse como monto del proceso a los fines arancelarios al capital de condena con más los intereses reclamados y reconocidos en la sentencia (autos ?Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero? del 27/09/11). Sentado lo anterior se tendrá en cuenta el objeto de las presentes actuaciones y el interés económicamente comprometido, naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas por cada uno de los profesionales y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 10, 19, 33, 37, 38 y concs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432-. En consecuencia, regúlase el honorario del Dr. Sebastián Eduardo Nieto, letrado patrocinante de la parte actora en las tres etapas el proceso, en la suma de PESOS ... (\$...); y los del letrado apoderado del demandado, Dr. José Luis Vicino, por dos de las tres etapas (no alegó), en la suma de PESOS ... (\$...). III.- Respecto a los honorarios de la mediadora, esta Sala entiende que a los fines de establecer sus honorarios corresponde aplicar la escala arancelaria vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerie S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013, Exp. 6618/2007). En consecuencia, ponderando el monto de la sentencia y lo dispuesto por el Dec. 1467/2011, Anexo III, art. 1, inc. g), se fija el honorario de la Dra. Viviana Graciela Herrera, en la suma de PESOS ... (\$...). IV.- Por su actuación en la etapa recursiva que culminó con el dictado de la presente sentencia definitiva, regúlase el honorario del Dr. Sebastián Eduardo Nieto, en la suma de PESOS ... (\$...), y el del Dr. José Luis Vicino, en la suma de PESOS ... (\$...) (art. 14 del Arancel). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Correlaciones Molinuevo, Magdalena Eugenia c/Obras del Plata SRL y otros s/daños y perjuicios - Cám. Nac. Civ. - Sala I - 11/02/2015 004396E