

Locacion De Obra Albañil Refacciones

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Albañil. Refacciones

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma

la sentencia que rechazó la demanda de daños y perjuicios iniciada e hizo lugar a la reconvencción planteada por el demandado.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 17 días de Octubre de 2016, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Hugo O.H. Llobera y Carlos Enrique Ribera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en el juicio: ?GUTIERREZ ERNESTO RAUL y otro/aC/ ACUÑA PORTILLO EDGAR S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Ribera y Llobera, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTIÓN: ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACIÓN: A la cuestión planteada el Dr. Ribera dijo: I. La sentencia de fs. 448/59 rechaza la demanda de daños y perjuicios iniciada por Ernesto Raúl Gutierrez y Patricia Emilia Ledesma contra Edgar Acuña Portillo y hace lugar a la reconvencción planteada por éste último contra los mencionados actores, a quienes condena a pagar 18.920 \$, más los intereses. Las costas de las dos acciones son impuestas a la parte actora-reconvenida, y se posterga la regulación de honorarios. Los actores Gutierrez y Ledesma interponen recurso de apelación a fs. 460, expresan agravios a fs. 478/87 y el demandado contesta a fs. 489/93. II. Agravios y contestación La parte actora pide que se revoque la sentencia porque considera que: * Se interpretó equivocadamente que el demandado hizo abandono de la obra por falta de pago; * Se cuantificó el total de la obra cuando el demandado no aportó ninguna prueba; * Se dijo que su parte no había demostrado el pago de los trabajos; * Se interpretó que hubo problemas en el pago de los trabajos, fundado en la prueba testimonial aportada por el demandado; * Se concluyó que el monto abonado por su parte fue inferior al valor del mercado; * No se probó que la actora haya contratado la construcción de los 130 m2 del quincho; * No se consideró la refacción del techo del vecino, pese a lo declarado por el testigo Foieri; * Se tuvieron por probados los trabajos en la pileta de natación con el único testimonio de un empleado del demandado; * Se hizo lugar a la reconvencción en base al porcentaje de avance de la obra determinado por la arquitecta y lo aplicó al importe que surge de los presupuestos que fueron desconocidos por su parte; * Se le han impuesto las costas cuando el demandado fue quien abandonó la obra. A todo evento entiende que debió interpretarse que su parte se pudo creer con derecho a pedir como lo hizo e imponerse por su orden. * Conforme surge la carta documento de fs. 22/12/2010 el demandado manifestó que las tareas encomendadas habían sido concluidas y no abandonadas. Para ello transcriben la misiva y hacen referencia a que quedó probado que las tareas han quedado sin terminar, y remiten a la pericial arquitectónica. * El incumplimiento contractual es evidente y que Acuña Portillo no cumplió con su obligación de resultado, abandonó la obra, por lo cual piden ser resarcidos. Citan jurisprudencia que hace a su derecho. Al contestar los agravios Acuña Portillo dice que: * La obra siempre estaba en construcción y sin terminar. * En la sentencia se interpretó correctamente que fueron los actores quienes dieron por terminada la obra, por ello su parte se limitó a reclamar lo debido. * La declaración del testigo Alo pone de manifiesto que en la obra no hubo deficiencias estructurales, sino detalles solucionables. * Los actores contrataron un director de obra, el arquitecto Alo, quien se encargaba de fiscalizar la obra todos los días. Luego de dejar avanzar la obra en un 70% nunca le dijeron que parara los trabajos. III. Antecedentes del caso Ernesto Raúl Gutierrez y Patricia Emilia Ledesma manfiestan que el 21/9/2010 encargaron al demandado Edgar Acuña Portillo, de profesión albañil, la realización de diversas refacciones de su vivienda en la calle Julián Navarro n° 1.845 de Beccar. Dicen que los trabajos fueron realizados deficientemente y los detallan, por lo cual demandan daños y perjuicios por 50.700 \$ Corrido traslado de la demanda, Acuña Portillo desconoce el reclamo y lo manifestado por los actores. Reconoce que éstos lo contrataron en la fecha mencionada para hacer los trabajos en el citado inmueble y agrega que fue bajo la supervisión del arquitecto Alo contratado por los actores. Dice que presentó 3 presupuestos que acompaña, a lo cual se agregaron tareas adicionales. El 13/11/2010 se reprogramó lo adeudado por los actores respecto a la casa principal, tareas que detalla en su contestación. Hace referencia a otros trabajos que realizó, cobró y dice que todo fue encomendando en un marco de informalidad y confianza (plomería, quincho, cloacas para baño, lavadero y cocina, entrada para desagote de la pileta, etc.). Manifiesta que los actores se fueron retrasando en los pagos, hasta que los intimó por carta documento el 22/12/2010. Explica que como se trataba de una remodelación del inmueble, debió acoplar en el techo la nueva loza a la ya existente bajo chapas y que al levantarlas advirtieron que debía recargarse la vieja loza o bien quitarle unos centímetros para que quede todo a nivel, lo cual no había sido presupuestado. Explica que ello molestó a los actores quienes comenzaron a retrasarse en los pagos y por lo cual los

trabajos no se terminaron. Pide el rechazo de la demanda y reconviene por 23.724 \$. Al contestar la reconvenición, los actores insisten que el demandado fue quien incumplió porque hizo los trabajos de manera defectuosa e inconclusa, por ello piden el rechazo de la reconvenición. IV. Demanda por daños y perjuicios y la reconvenición por cobro de pesos i. Planteo de las partes en cuanto al recurso Los actores se quejan esencialmente que en la sentencia se haya interpretado que quedó un saldo impago a favor del demandado y que no se hayan tenido en cuenta las deficiencias, la falta de conclusión y el abandono de la obra que hizo Acuña Portillo. Sostienen además, que en la sentencia se interpretó erróneamente que la causa del abandono de las tareas fuera la falta de pago (pto. i), que los actores no probaron el referido pago (pto. iii), que el juez sostuvo que hubo problemas en el pago de los trabajos solo fundado en la prueba testimonial aportada por el demandado (pto. iv) y que el monto abonado fue inferior al valor del mercado (pto. v). Cabe recordar que el demandado admite que no continuó con la obra -que presupuestó en \$ 79.324- por falta de pago de \$ 23.724, suma por la que deduce reconvenición (fs. 451 vta.). El fallo de primera instancia, para tener por acreditada la falta de pago por los trabajos realizados consideró la intimación de pago cursada por Acuña Portillo con fecha 22/12/2010, por la cantidad reclamada (\$ 23.724): por replanteo de obra, corte techo de chapa y tirantes y realización de pared para la loza, colocar cajas de luz y caños de luz, limpieza de obra y de los lindantes sobre la pileta de natación, ayuda de gremio, excavación, sacar pileta existente, colocar nueva, hacer seis dinteles para ventanas y puertas, desmantelar techo de tejas del frente para hacer losa 8 m², realizar pared portante de 12=150 m², hacer viga de hormigón 50 ml, saldo sobre trabajos realizados y terminados sobre el quincho, como así trabajos de plomería, colocación de agua fría y caliente, cloacas y alimentación de gas en la cocina, etc. El Juez concluye que el demandado abandonó la obra fundado en la falta de pago. En mi criterio cabe tener en cuenta diversos aspectos.

De manera liminar, no es un hecho controvertido en autos que el presente juicio se trata de una locación de obra en el marco informal de contratación, por lo que la prueba a tener en cuenta será amplia. ii. Prueba ofrecida En primer lugar, el testigo Guillermo Rafael Alo, arquitecto que fuera el director de la obra contratado por los actores, refiere que "hubo problemas con un vecino por el techo y hubo problemas de terminación hasta donde se hicieron los trabajos?" (sic), agregando que "no son estructurales, son de tipo de detalles de terminación, reboque (sic), cuarteado, fuera de plomo, cañerías sobre nivel de piso, detalles de terminación de techo, como dije antes todo solucionable?". Expresamente dice que "se le realizaron pagos (al demandado) y lo sé porque me lo dijo Acuña y Gutierrez?", a más de mencionar que "la obra no fue terminada porque creo que entraron en conflicto Acuña con Gutierrez?" (fs. 292 vta.). Agregó que el actor fue quien pagó los materiales y que lo sabe por sus comentarios (respuesta 12). Por último narra que "está la obra sin terminar y lo se porque lo vi?" (fs. 292/93). En segundo término, el testigo Paiva afirma haber trabajado en la obra en el período septiembre/octubre de 2010 y que Acuña trabajó hasta diciembre de ese año, que "hacían específicamente albañilería?"; coincide en que Acuña cobraba "no bien pero cobraba, siempre se cobraba una parte y luego la otra, el dueño le decía que lo espere que no tenía toda la plata?", ya que existían atrasos en los pagos y que por comentarios que se escuchaban en la obra sabe que "Acuña le decía a Gutiérrez cuando va a estar lo mío y él le decía que lo esperara?" (fs. 287 vta.). En este mismo sentido el testigo Murúa Mendoza afirma que "tenía contacto con Gutiérrez y el personal de Acuña porque yo trabajaba en la propiedad de al lado?. Que a su manera de pensar y ver, los trabajos "fueron terminados correctamente?". No obstante señala que "Acuña cobraba los trabajos?", y que "su personal decía que se retrasaban con el pago y en vez de pagarle los viernes le pagaban el lunes o el martes siguiente?" y que "yo tengo entendido no hubo reclamos por parte de Gutiérrez-Ledesma hacia Acuña?" (fs. 296 vta.). Por su parte, el testigo Carlino mencionó haber trabajado en la obra contratado por el demandado, realizando "tareas de albañilería, cambio de techo, pileta, plomería, un quincho?" (respuesta segunda). Continúa diciendo respecto a quienes supervisaban la obra, que "uno era el ingeniero que creo que el apellido era Alo o algo así, y después también supervisaban Ledesma y Gutiérrez que estaban todo el día allí y nadie más?". Asimismo dice que el que cobraba los trabajos era Acuña pero que sabe que Gutiérrez se atrasaba en los pagos porque no le alcanzaba la plata y que lo sabe porque "a nosotros nos estaba debiendo Acuña porque al otro no le alcanzaba la plata?" (fs. 289/90) Lo cierto es que de los recibos obrantes a fs. 10/21 no es posible determinar en qué concepto se abonaron dichas sumas, a más de resultar simples recibos que fueron reconocidos por el demandado. Cabe tener en cuenta que los actores, en la misiva dirigida a Acuña con fecha 29/12/2010 (fs. 181), expresaron que "los trabajos hasta el cese por nuestra decisión fueron debidamente abonados conforme recibos (no oficiales) que obran en nuestro poder", argumentando que la inidoneidad de Acuña en la forma defectuosa de trabajar motivó la desvinculación de aquél respecto a nuevos trabajos. Los demandados sostienen que no le fueron encomendados trabajos de plomería, colocación de agua fría y caliente, cloacas y alimentación de gas en la cocina, "y etc.?", pese a que fueron reclamados por Acuña como impagos en su misiva del 22/12/2010. Las cartas documento fs. 131 y fs. 183, han sido autenticadas a fs.301/305 y fs. 308/310. Destaco que ello coincide con lo declarado por el ya mencionado testigo ofrecido por la demandada Antonio Paiva Vieldma -quien refirió haber trabajado para Acuña Portillo en el período septiembre/octubre 2010-, cuando expresa: "nosotros hacíamos específicamente albañilería y se había hecho plomería que lo hacía otro tipo?". Quiero hacer un paréntesis sobre este aspecto de la obra ya que en la

demanda los actores reclaman trabajos relativos a las cloacas (fs. 133), aunque en la carta de referencia aclaran que no le fueron encomendados a Acuña "por decisión de los suscriptos" (carta documento de fs. 130). Señala el testigo Paiva que hicieron "paredes, reboque (sic), la construcción de un quincho que se hizo un techo, tareas de albañilería en general". Afirma además que "el arquitecto Alo, le daba las órdenes a Acuña junto con el dueño que estaba siempre ahí.", y a la pregunta respecto a cómo sabe el testigo que Acuña trabajó allí hasta diciembre de 2010, dijo que "por los compañeros de trabajo que siguieron trabajando allí hasta esa fecha", y a que si los trabajos fueron realizados correctamente, contestó, "porque yo soy profesional y lo que hacía lo terminaba correctamente y por la aceptación del arquitecto del dueño que siempre estaba conforme con los trabajos que se hacían" (fs. 287 vta.). El testigo Foieri, Néstor Vicente, vecino de los actores, expresa que éstos "hicieron construcciones nuevas, un quincho y estaban refaccionando la parte de arriba de adelante y no está terminada, solamente las paredes exteriores, sin techo. Y esto lo sé porque estoy pegado a ellos y aparte me interesaba ver que no me rompieran el techo, la parte nueva de abajo en la parte atrás, linda con el galpón y lavadero de mi casa y en varias oportunidades le informé al Sr. Acuña que el personal que trabajaba allí se subía arriba de mi techo para terminar la construcción nueva de arriba en la parte de atrás, dando como resultado dicho paso la rotura del techo, se lo informé y lo mandó a reparar en dos oportunidades y el agua seguía entrando. En resumen, tuve que desarmar todo el techo y hacerlo nuevamente de punta a punta..."(fs. 294 vta.). Agrega que "hubo inconvenientes por trabajos mal realizados, por niveles, medidas, desprolijidad para hacer el trabajo de arriba adelante que me estropearon las tejas de mi techo, no pusieron nada para evitarlo. Y lo sé porque lo escuchaba y lo veía", además dice que "el gasto ocasionado por la refacción por la reparación del techo del galpón y lavadero de mi casa fue costeado a medias entre Ernesto Gutiérrez y el suscripto" (fs. 295). Refiere que la refacciones (pregunta 10) "no fueron terminadas, la construcción nueva de atrás estaba casi terminada pero lo demás no. Lo sé porque yo entré a la casa" (fs. 295). Dice que Gutierrez pagó los materiales y lo sabe porque vio los camiones que lo traían y vio las boletas, porque muchas veces "recibía yo los materiales porque no había nadie?". En relación al estado de la propiedad asegura que "él va haciendo algunas cositas, hizo el techo de la parte de arriba de adelante, arregló el tema de los caños y terminó la parte que está entre la obra nueva y la vieja, que estaban los caños al descubierto y mal nivelados, puso baldosas o cerámica" (fs. 295). Con respecto al techo de la parte de adelante que el testigo menciona, volveré más adelante habida cuenta las apreciaciones que la perito arquitecta vierte a su respecto. Por otra parte el testigo narra que había entre 7 u 8 personas trabajando, plomeros, electricistas, que eran varios. También en este caso, afirma que no hubo reclamos por parte de Gutiérrez-Ledesma hacia Acuña. Es dable considerar que el intercambio de cartas documento previo al inicio de estas actuaciones comienza el 22 de diciembre de 2010 con el reclamo de Acuña frente a lo que plantea como falta de pago de trabajos realizados (fs. 180). Se suma a lo dicho lo dictaminado por la perito arquitecta designada, quien produce su informe a fs. 354/58 vta. y amplía con explicaciones a fs. 381/89, en los cuales da cuenta que: * la construcción de ampliación y refacción de la vivienda se encuentra sin concluir y presenta algunas deficiencias, que detalla en su peritaje, basándose en el Plano de Ampliación (Anexo Pericial n°2) en el que no están ni el quincho ni la pileta, no obstante, la perito menciona ambos trabajos como convenidos, destacando que todos se fueron contratando en forma parcial y como tareas independientes, y posterior a la construcción de la estructura, elevación de muros, revoques y cubiertas (fs. 355 vta.). * al quedar sin terminar la ampliación del primer piso de la vivienda, fundamentalmente por la falta de cubiertas, revoques e impermeabilizaciones necesarias, como así también la acumulación de escombros y materiales de construcción, se produjeron deterioros en la construcción existente, como humedades y desprendimientos de material en revoques y cielorrasos como consecuencia de las filtraciones de agua (fs. 356). * refiere las obras inconclusas en la ampliación del primer piso de la vivienda y en la planta baja (fs. 356). * señala que "en el sector del quincho se realizaron las reformas y ampliaciones previstas, faltando demoler parte de los muros del baño existente en el último sector del terreno con las pertinentes terminaciones sanitarias" y que "los revoques de terminación en el sector del quincho presentan algunas imperfecciones en su colocación, pudiendo observarse humedades en algunos sectores, posiblemente como consecuencia de microfisuras" (acompaña fotos de ello en el Anexo Pericial n° 1). * detalla las deficiencias en colocación de canillas y conexiones del calefón en el lavadero y destaca la falta de terminaciones adecuadas así como de rejillas de ventilación reglamentarias (fs. 356 vta.). * enumera en el pto. 4, a fs. 357, cuáles son los trabajos a efectuar a fin de concluir la obra, para dejar la vivienda en condiciones de habitabilidad. * asegura que se contrató mano de obra inferior a la estándar y que se ha utilizado una dirección de obra escasa, y en sus explicaciones reitera la baja calidad de la mano de obra. * que el director de obra es quien detecta y corrige las falencias descubiertas por el constructor. * indica el costo de la mano de obra para cada rubro a terminar (sin detallar los materiales que fueron provistos por el propietario), y la mano de obra y materiales de los rubros que involucren reparaciones (fs. 358). * las determina en la suma de \$ 60.517, 16 (la cual no coincide con la suma expresada en letras de sesenta y seis mil doscientos ocho con 16/100), sin incluir revestimientos de muros ni solados ni de pintura en general (fs. 358). * Dice que en toda ampliación y refacción se van encontrando incompatibilidades con la obra que se va ejecutando, de modo que sobre la marcha se fueron haciendo los distintos presupuestos. Añade que una obra de

ampliación es más costosa que una obra porque generalmente se encuentran trabajos extras no incluidos en la obra misma, sino que son tareas de ajuste y adaptación a la obra existente, como también el deterioro lógico de los ambientes con la nueva construcción (fs. 357 vta.) * A la pregunta de la demandada respecto de ¿qué porcentaje de lo encomendado se ha realizado y qué monto equivale en pesos dicho trabajo?, responde la experta que el porcentaje es del 66,43%, representando la suma de \$ 99.700 (fs. 358 vta.). Al contestar las explicaciones solicitadas por la actora (fs. 364/67), responde que: * para realizar el peritaje, y ponderar cuáles eran las tareas a realizar, consultó el presupuesto que obra en el expediente, el plano de ampliación facilitado por los actores al momento de la inspección ocular, ya que de la demanda no surgen detalladas las tareas encomendadas a Acuña Portillo. * ¿no se tomaron los recaudos necesarios para evitar filtraciones y humedades. Los mismos hubieran sido concluir con la obra, ya que como se observa en las fotografías n° 6 a 17 inclusive del Anexo Pericial n° 1, se aprecian paredes sin revocar, falta de aislaciones, falta de carpinterías, y según constancias de autos, faltaba la cubierta superior del techo del primer piso, como así también el reemplazo de un sector de la cubierta existente por la losa del primer piso, que aunque al momento de la inspección estaba ejecutada, el constructor la dejó sin terminar antes de abandonar la obra? (fs. 383). * Agrega que ¿no se solucionaron los inconvenientes originados, ya que la obra continúa en construcción?, y que, en referencia a la insalubridad de la obra, entiende que la familia permaneció en la casa, y aprecia que los ocupantes debieron imaginar los riesgos al comenzar la obra, ¿pero el hecho de ampliarse los plazos de finalización de las tareas afecta sensiblemente a la familia?. * Refiere que se contrató parte de la plomería y de la electricidad en forma independiente y posterior a la construcción de la estructura, elevación de muros, revoques y cubiertas. Describe aspectos de la obra sin terminar así como algunos defectos de la misma aunque no los atribuye a negligencia del accionado, dado que se encuentra cuestionado en autos el avance de obra por falta de pago. En relación al refuerzo realizado sobre los muros perimetrales destaca la arquitecta que: * ¿un refuerzo de 7 cm. no sustituye estructuralmente de la misma forma a una viga de encadenado?, concluyendo que ¿el constructor no debió reemplazar el encadenado superior por ese refuerzo?, pero asimismo agrega que ¿una vez que el constructor abandonó la obra, la actora construyó el techo sobre ese refuerzo en lugar de hacer previamente un encadenado? (fs. 383 vta.). * ¿el constructor hizo abandono de la obra con trabajos pendientes de importancia como revoques exteriores, impermeabilizaciones y cubierta, que produjeron deterioros en la construcción existente, como humedades y filtraciones de agua con desprendimientos de revoques en muros y cielorrasos?, * no puede determinar ¿si la responsabilidad del abandono fue del constructor o por quien lo contratara debido a un incumplimiento contractual? (fs. 384). Queda en claro que esta es la cuestión central, ya que hace a la prueba del nexa causal, inescindible aspecto para determinar la responsabilidad. Hice referencia a que la perito desconoce la causa del abandono de la obra, siendo esta una cuestión a dilucidar con base en las restantes pruebas producidas que se siguen analizando. A fin de deslindar tareas encomendadas al constructor y no cumplidas o realizadas deficientemente señalo que: * en relación al techo: vuelvo sobre lo declarado por el testigo Foieri, vecino de los actores, quien señaló que Gutierrez ¿hizo el techo de la parte de arriba de adelante?, o sea lo terminó, pero sobre el particular es trascendente considerar lo dictaminado por la perito arquitecta en cuanto que, si bien el constructor abandonó la obra, la actora construyó el techo sobre ese refuerzo en lugar de hacer previamente un encadenado, como hubiera correspondido (fs. 383 vta.). * respecto de la pileta: los actores reconocen en su carta documento de fecha 29 de diciembre de 2010 (fs. 181) que, en cuanto a los trabajos de: limpieza de obra y de los lindantes sobre la pileta de natación, ayuda de gremio, excavación, sacado de pileta existente y colocación de pileta nueva, fue realizado por el comercio donde se adquirió la pileta. Sobre este punto señalo que, si bien esta Alzada resolvió agregar la documental acompañada al expresar agravios por los actores con el fin de probar la adquisición e instalación de la pileta por parte de la firma ¿Playmar? (fs. 476/77), no lo es menos que tal como señala el demandado al pronunciarse sobre dicha prueba (fs. 491 vta.), la actora no ofreció informativa para el caso en que se desconociera dicha prueba, resultando además cierto que si el certificado de garantía por la compra de la pileta quedó en poder del vendedor, debieron manifestarlo al inicio de la demanda y solicitar las medidas de prueba pertinentes. * Respecto de los trabajos de plomería, colocación de agua fría y caliente, cloacas y alimentación de gas en la cocina: como mencioné, los actores niegan que hubieran sido hechos por el constructor, a quien resolvieron no dárselos en atención a la inidoneidad demostrada (C.D. de fs. 130), y los testigos que trabajaron en la obra para el constructor afirman que no tenían a cargo esas tareas. En este sentido, tampoco existiría entonces correlato con el reclamo de la demanda en la que se dice expresamente que ¿en el lavadero al abrir las canillas tocan la pared revestida con cerámicas, quedando trabadas? (fs. 134 vta.). Respecto de los pagos alegados en relación a los recibos obrantes a fs. 10/21, no consta en concepto de cuáles tareas se otorgaron, pero el demandado reconoce al reconvenir que percibió la suma de \$ 55.600 (fs. 198), reclamando la suma impaga de \$ 23.724 en concepto de trabajos realizados y no pagados (fs. 160/vta.). No encuentro probado por medio idóneo por parte de los actores que hubieran abonado las sumas que por este último concepto se les reclama (v. C.D. fs. 180 y reconvenición por \$ 23.724), aunque entiendo que a la misma debería descontarse la de \$ 3.500, presupuestada por trabajos de plomería (fs. 160 vta.) por no surgir acreditado que se hayan realizado en la obra (art. 375 C.P.C.C.). En suma, con el peritaje de arquitectura ha

quedado acreditado que es necesario realizar trabajos para reparar los defectos de construcción, pero del mismo, no cabe inferir a cuál de las partes corresponde imputarlos, ya que la experta afirma que "no puedo determinar la responsabilidad por parte de los propietarios como así tampoco del constructor", reiterando que "de existir un incumplimiento contractual debiera definirse cual o cuales de las partes han incumplido" (fs. 384). Señalo que los actores, pese a que invocaron haber abonado al vecino la cantidad de \$ 4.000 (fs. 135), no exhibieron recibo, aún cuando lo reclaman en la carta documento obrante a fs. 130. Es menester recordar que esta Sala se ha pronunciado reiteradamente con relación a la prueba pericial, sosteniendo que los peritos son auxiliares de la justicia cuya misión consiste en contribuir a formar la convicción del Magistrado quien, no obstante no estar ligado categóricamente a las conclusiones del peritaje, que es solo un elemento informativo sujeto a la apreciación del juez (SCBA, Ac. y Sent. 1957-IV-54; 1961-V-490), no significa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo (conf. causas 45.416 del 23-2-88, Sala 1°). De la totalidad de las pruebas colectadas, colijo que no corresponde imputar la responsabilidad en autos al demandado, máxime cuando en la obra intervino un Director de Obra (testigo Alo) quien debió conducir los aspectos técnicos de la misma, y advertir las consecuencias que podrían suscitarse de no concluirse con los trabajos o del riesgo de realizarlos con base en trabajos defectuosos, tal como quedó demostrado con la construcción del techo, y sus consecuencias dañosas. Pongo de resalto que la responsabilidad del director de obra abarca la obligación de tomar los recaudos necesarios para la seguridad del personal así como, entre otras, evitar daños a terceros. Entiendo que, establecida que la interrupción de la obra se debió a falta de pago, no cabe atribuir al demandado las consecuencias de tal circunstancia, ya que su conducta recibe justificación, conforme lo dispuesto por los arts. 7, 1092, 1093, 1251, 1257 inc. 1257 y cc. del Código Civil y Comercial (art. 1 de la Ley 24.244 y sus ref.). Tampoco han acreditado los apelantes que, por los defectos de construcción que dicen haber hallado hayan tenido que contratar personal especializado, o tuvieran que soportar los costos de reparación del tejado vecino (chapa municipal 1867), ya que la sola manifestación del testigo ofrecido en tal sentido no es suficiente para tener por probada las erogaciones referidas (art. 375 C.C.). Si bien en mi criterio, de la suma total a reconocer como adeudada por los actores, cabría descontar los trabajos de plomería, colocación de agua fría y caliente, cloacas, y alimentación de gas en la cocina presupuestados en \$ 3.500 pero no realizados por Acuña, los mismos se hallan descontados ya que entiendo que la suma de \$ 23.724, presupuestada por Acuña (fs. 160 vta.) se encuentra reducida a la de \$ 18.920, por lo que, atento el límite del recurso, cabe su confirmación. Por ello y partiendo de las premisas y circunstancias hasta aquí referidas, teniendo en cuenta la pruebas producidas, considero que corresponde rechazar los agravios de la actora, y confirmar la sentencia de primera instancia en lo sustancial, la cual admite los términos de la reconvencción planteada por el demandado Edgar Acuña Portillo, lo que así propongo (arts. 354, 384, 421, 474 del C.P.C.C.; 7, 1092, 1093, 1251, 1257 inc. 1257 y cc. del Código Civil y Comercial). V. Las costas i. Primera instancia Las costas impuestas a la actora, se confirman, dada su calidad de vencida (art. 68 C.P.C.C.). ii. Ante esta Alzada Teniendo en cuenta que propicio confirmar la sentencia (fs. 448/59), y rechazar los agravios de la actora, deberán a ella imponérsele las costas devengadas por el presente recurso (art. 68 del C.P.C.C.). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos el Dr. Llobera votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA: Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, y por los fundamentos indicados, se confirma la sentencia apelada (fs. 448/459). Las costas de esta Alzada por el recurso de la actora, se imponen a dicha parte en su condición de vencida, difiriéndose la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dcto. Ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase a la Instancia de origen.

012147E