

Contrato De Locacion De Obra Responsabilidad Del Arquitecto Prueba Prueba Testimonial Indemnizacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación de obra. Responsabilidad del arquitecto.

Prueba. Prueba testimonial. Indemnización En el marco de una acción de daños y perjuicios derivados de las deficiencias en la construcción de la vivienda de la actora, se confirma la sentencia que condenó a la arquitecta demandada a pagar a la actora una indemnización. Se destaca que los contratos de locación de obra podrán acreditarse utilizando cualquier medio de prueba, y de acuerdo con el principio de ejecución de obra quedaría configurada por la confección de planos de refacción de un edificio elaborados por un arquitecto, que constituyeron obra intelectual del profesional y donde no medió contratación escrita. En tal orden de ideas, se ha sostenido que la limitación sobre la prueba testimonial establecida por el art. 1193 del Código Civil, se refiere al contrato, pero no alcanza a la acreditación de los hechos, de modo que la prestación de obra o de servicios ejecutados sin convención anterior es un hecho material que puede probarse por medio de testigos.

En Buenos Aires, a días del mes de octubre del año 2017, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Fontichelli Erica Andrea C/ Ortega Liliana Rosa s/ Daños y perjuicios - Resp. Prof. Ing. y Arq.?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia de fs. 625/631 hizo lugar a la demanda interpuesta por Erica Andrea Fontichelli contra Liliana Rosa Ortega y la condenó a pagar la suma de \$ 125.934,10 con más los intereses y las costas del proceso. Difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez aprobada la liquidación definitiva. Contra dicho pronunciamiento se alzó la demandada a fs. 632, quien expresó agravios a fs. 652/657, que fueron respondidos por su contraria a fs. 659/661. Entre sus fundamentos manifiesta que existió entre las partes una relación personal, en virtud de la cual la accionante solicitó a la recurrente que se hiciera cargo del proyecto y dirección de la obra a iniciar en un terreno de su familia. En dicha oportunidad la demandada le hizo saber que debía solicitar los permisos municipales necesarios para emprender la refacción y mientras se llevaban a cabo tales trámites elaboró varios croquis de distribución de espacios para realizar futuros planos y proyectos. Se queja respecto de la legislación aplicable al caso y en tal sentido afirma que al no existir contrato en ejecución y por tratarse el reclamo de autos basado en un acto inexistente corresponde la aplicación de la normativa vigente. Difiere de la interpretación efectuada por el a quo en cuanto a que las partes han quedado ligadas por un contrato de locación de obra y en tal sentido sostiene que se llega a tal conclusión en virtud del testimonio de Nicolás Américo Amodio y del intercambio de mails entre las partes, sin tener en cuenta que para que exista un contrato debe haber una contraprestación y de las constancias de la causa no surge acreditado el precio que abonó la actora en concepto de honorarios por los trabajos supuestamente realizados. Indica que conforme lo establece el art. 1193 del Código de Vélez sin principio de prueba por escrito, la prueba testimonial resulta inadmisibles respecto del contrato. Entiende que el anterior sentenciante infiere que del instrumento de fs. 4/10 surge la intención de celebrar un contrato, sin que hubiera podido llevarse adelante dado que la actora no era la titular de dominio del inmueble, requisito necesario para solicitar el permiso de obra requerido por la demandada. Cuestiona el valor indiciario que se otorga al peritaje informático de fs. 240/282 y destaca que no se ha tenido en cuenta que ninguna de las partes poseen firma digital, lo que impide probar la autenticidad e integridad de los mails. Cuestiona la desestimación del documento emitido por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo glosado a fs. 570/588, en cuanto resolvió que en virtud de la inexistencia de un contrato escrito y/o prueba documental y/o testigos presenciales que dieran cuenta de la labor profesional de la arquitecta, no correspondió tener por acreditado que hubiera tenido a cargo el proyecto, dirección y construcción de la obra sita en la calle Portela ... de esta Ciudad. Manifiesta que la responsabilidad del arquitecto o ingeniero que realiza los planos o dirige una obra es distinta de la del constructor por ende, esgrime que en base a los elementos de fs. 4/10, el anterior sentenciante debió haberle endilgado una responsabilidad parcial, dado que no dirigió la obra. Por último se agravia por el reconocimiento de daño moral a favor de su contraria, como así también respecto de su monto que supera el solicitado por la actora. Asimismo considera que la suma otorgada resulta exorbitante y arbitraria. II.- Sentado lo anterior me referiré al relato de los hechos formulados por las partes y a la solución brindada por el colega de la anterior instancia. La actora, en su escrito de demanda (fs. 96/109), expresó que en el mes de junio de 2010 contrató con la Arquitecta Liliana Rosa Ortega la proyección, dirección y construcción de su vivienda familiar a construirse en la planta alta sobre la propiedad de su madre sita en la calle Portela ... de esta Ciudad. Destacó que si bien no celebró un contrato por escrito con la profesional, con la prueba documental acompañada con la presentación inicial se acreditó la relación contractual (locación de obra) existente entre ambas partes. La demandada diseñó varios croquis hasta que finalmente la accionante eligió uno y fue así como en el mes de julio de 2010 comenzó la obra, que perduró hasta abril de 2011, superando el plazo de seis

meses estimado para la obra conforme el Presupuesto de refacción y ampliación integrante de la carpeta de presentación de fecha 15/5/10. Indicó que los inconvenientes y desperfectos a causa de la mala labor de la arquitecta se reflejaron a partir del mes de noviembre de 2011 y los describió detalladamente; asimismo señaló que la obra fue iniciada, construida y terminada sin permiso de autoridad gubernamental, careciendo de plano y proyecto aprobado. Mencionó que en una oportunidad se hizo presente en la obra una inspectora perteneciente al Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), quien labró al Acta de Obra nro. 00095315, cuya copia se encuentra acompañada junto a la prueba documental. Destacó que durante la ejecución y finalización de la obra mantuvo comunicación fluida con Ortega a través de sus teléfonos celulares y mails, conforme surge del punto 5 de la prueba documental. Mencionó que oportunamente efectuó una denuncia ante el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo por los daños y perjuicios ocasionados por la demandada y que sin perjuicio de ello le ha abonado el total del precio convenido para la realización de su tarea, sin que la profesional efectuara la correspondiente rendición de cuentas. La demandada Liliana Rosa Ortega al contestar demanda (fs. 127/131), manifestó que en virtud de la relación de amistad mantenida con la actora, ésta le solicitó que se hiciera cargo del proyecto y dirección de la futura obra. A partir de ello, la arquitecta elaboró varios croquis de distribución de espacios para realizar futuros planos y proyectos, sin que corresponda entender que la sola confección de un croquis pueda formalizar en modo alguno la realización del contrato de obra que se intenta adjudicar. Sostuvo que, sin perjuicio que a priori del comienzo de la obra le indicó a la reclamante que debía solicitar los permisos pertinentes ante los Organos de Contralor, al no ser titular registral del inmueble, ni haber iniciado la sucesión de su padre, no pudo realizar tal trámite administrativo, en consecuencia decidió no llevar adelante la proyección, dirección y construcción de la obra. Unicamente a modo de favor acompañó a la actora en la elección de mobiliarios e insumos de la construcción. Por último niega haber percibido honorarios por la supuesta locación de obra, lo que considera que hace inviable el reclamo. El magistrado entendió que las partes se encuentran jurídicamente ligadas por un contrato de locación de obra, en virtud de la común intención de celebrar un acuerdo derivada del instrumento agregado a fs. 4/10 y sus planos adjuntos, lo que constituye un principio de prueba por escrito, determinándose en el mismo las modalidades del negocio jurídico vinculante, la tarea encomendada, sus medidas, precio unitario y total, forma de pago y duración de la obra. A partir del informe emitido por el perito arquitecto, que no fue cuestionado por las partes, estimó la suma por la que prosperó el daño material; en base a las constancias de la causa fijó en \$ 40.000 la partida indemnizatoria correspondiente a daño moral. III.- Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, cabe entender que rige el principio tempus regis actum. Impera, como regla, el principio de no retroactividad de la ley nueva. En efecto, la ley vigente en el día de la conclusión del contrato es la que determina en cuanto al fondo y a la forma, las condiciones de validez del contrato. Una ley nueva no podría anular un contrato válidamente hecho bajo la ley anterior, ni ella podría validar un contrato nulo a tenor de ley precedente (Heredia, Pablo D., ¿El derecho transitorio en materia contractual?, La Ley Online AR/DOC/2137/2015). En consecuencia, atendiendo a la época en que tuvo lugar el hecho que la generó, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin perjuicio de señalar, claro está, que a idéntica solución se arribaría aplicando al caso las normas pertinentes de este último cuerpo legal. Hecha la aclaración, fijaré las normas aplicables al caso de autos. Con voto preopinante de mi distinguida colega, Dra. Abreut de Begher, esta sala en autos caratulados ¿Etcheverri, Aleardo y otro c/ Inversiones Elite SA (IESA) y otros s/ cobro de honorarios profesionales? con fecha 28/4/2015, estableció, con criterio que comparto, que encomendar la realización de un proyecto de una obra de arquitectura implica la celebración de un contrato de locación de obra intelectual por la cual el proyectista se compromete a proyectar la obra y a entregar los planos, los que deberán satisfacer el resultado esperado. (Trigo Represas en Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Tomo 4C, Hammurabi, pág. 140.). El proyectista es el profesional que planea la obra prometiendo un resultado intelectual. Generalmente, está unido al comitente por un contrato de obra intelectual (Kemelmajer de Carlucci, ¿Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración?, en Revista de derecho de daños. Responsabilidad de los profesionales de la construcción, 2004-2, Rubinzal Culzoni, pág. 7; véase también Spota, Alberto G. (h.), ¿La locación de obra y la locación de servicios?, LL 26, 38, LLO y ¿Contrato de locación de obra?, Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales, Tomo V, pág. 883; Belluscio-Zannoni, Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, t. 8, pág. 66). La ley no exige una forma especial para el contrato de locación de obra, de ahí que haya que atenerse a los principios comunes y según el art. 975 ¿los interesados pueden usar de las formas que juzgaren convenientes?. Nos hallamos, entonces, frente a una declaración no formal de voluntad en materia de forma de los actos jurídicos. Es decir que en cualquier forma que el acto haya sido celebrado, produce buenos efectos, con tal que su existencia pueda ser debidamente probada. De ahí que la declaración pueda ser verbal o escrita, y hasta resultar del mismo silencio de una de las partes frente a hechos o actos de la otra parte. Esta expresión no escrita de voluntad tiene todos los inconvenientes que para la prueba del acto jurídico resulta de la regla sentada por el art. 1193 que requiere la forma

escrita para los contratos cuyo objeto exceda de 10.000 pesos, y establece la inadmisibilidad de la prueba testimonial para acreditar esos actos jurídicos. Esto, con las importantes excepciones que surgen de los arts. 1191 y 1192 del Código Civil (conf. Spota, Alberto, Contratos, tomo VI, Parte Especial, 2da. edición actualizada y ampliada, Ed. La Ley, págs. 56 y sgtes.). En cuanto a la prueba del contrato, ante la inexistencia de disposiciones específicas, rigen las generales sobre la prueba de los contratos (art. 1190, 1194 del CC), es decir por instrumentos públicos, por instrumentos particulares firmados o no firmados, por confesión de parte extrajudicial, por juramento judicial, por presunciones legales o judiciales y por testigos (art. 1190). Los contratos de locación de obra podrán acreditarse utilizando cualquier medio de prueba, salvo el de testigos respecto de los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de diez mil pesos. Se interpreta que esta exigencia de forma escrita se refiere al contrato mismo, pero no alcanza a los hechos que configuran su ejecución y cumplimiento, que pueden ser probados por testigos (art. 1193). Así lo ha resuelto la jurisprudencia con relación al art. 1191 del Código Civil y al principio de ejecución de obra, configurada por la confección de planos de refacción de un edificio elaborados por un arquitecto, que constituyeron obra intelectual del profesional y donde no medió contratación escrita. En dicha oportunidad se fueron cumpliendo etapas sucesivas, como el croquis preliminar, el anteproyecto y luego el proyecto propiamente dicho, cuyos pasos fueron realizados no mediando conformidad por escrito. Existiendo la efectiva recepción y aprovechamiento de la obra intelectual del profesional por el locatario, se resolvió que correspondía admitir todo medio de prueba para acreditar el vínculo contractual, cuya naturaleza por propia característica no se ejecuta de una sola vez (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo, Locación de obra, La Ley, 1999). En tal orden de ideas, se ha sostenido que la limitación sobre la prueba testimonial establecida por el art. 1193 del Código Civil, se refiere al contrato pero no alcanza a la acreditación de los hechos, de modo que la prestación de obra o de servicios ejecutados sin convención anterior es un hecho material que puede probarse por medio de testigos. También procede la prueba testimonial en los casos de excepción del citado art. 1191 del Código de Vélez (conf. Belluscio Augusto-Zanonni Eduardo, Código Civil..., Ed. Astrea, pág. 75 y sgtes.). Asimismo tiene dicho esta sala, con voto preopinante de mi distinguido colega, el Dr. Kiper, en autos ?Ahíbe Hector David C/ De All Maria Guadalupe S/ Cobro de Honorarios Profesionales? de fecha 6/12/2016, que la locación de servicios, al igual que la de obra, como figura contractual del Derecho Civil, es un contrato consensual que puede celebrarse por escrito o verbalmente, por lo que puede probarse a través de cualquier medio. La prueba puede versar sobre la existencia misma del contrato, o sobre la extensión e importancia de los servicios prestados y el precio, o sobre el pago de ellos. Respecto de lo primero, la limitación emanada del art. 1193 del Código Civil, carece de relevancia, en tanto si el locador de los servicios demuestra su ejecución, entra a jugar el art. 1191, admitiéndose todos los medios de prueba, inclusive, testigos y presunciones (Conf. Rezzónico, Luis, Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil, Tomo I, págs. 530 y sigs.; Malizia, Roberto, Admisibilidad de la prueba testimonial en los contratos de locación de obra, LA LEY 1994 C, 404; CNCivil, Sala A, 25 10 96, LA LEY, 1999 B, 242). Lo cierto es que de la compulsa de autos y tal como lo sostiene el anterior sentenciante, no hay duda acerca de que estamos en presencia de una locación de obra ya que en este caso lo prometido fue un resultado eficaz. Para ello corresponde que analice la prueba producida. Conforme surge de la Carpeta de Presentación de la Obra Portela de fs. 4/10, suscripto por la demandada y presentada por la actora al interponer la demanda, la profesional individualizó las etapas del proyecto, las que clasificó en tres a saber: croquis preliminar o estudios previos, anteproyecto y proyecto; presentación de un plano municipal, especificaciones técnicas del proyecto, tiempo de duración de la obra, costo aproximado y los honorarios del profesional. Asimismo a fs. 10 obra glosado un presupuesto de refacción y ampliación de la obra de la calle Portela ..., emitido por la demandada, donde se discriminan los montos correspondientes al costo de refacción y construcción, los honorarios profesionales por el proyecto, dirección y administración de la obra y las tramitaciones municipales. A fs. 187 se encuentra agregado un informe del que surge que la arquitecta Liliana Ortega compró materiales en la firma ?San José?, con fecha 2/10/2010 y encomendó efectuar la entrega de los materiales en la calle Portela ... (conf. guía de traslado y despacho de fs. 35). A tenor de ello, no puedo ignorar el contenido de la declaración del Sr. Nicolás Américo Amodio para decidir la cuestión. En efecto, así, al preguntarle si conocía al actor y a la demandada manifestó que: ?de la parte actora es vecino y que a la demandada la conoce de vista, de verla cuando estaba en la puerta de su casa, que la vio varias veces que venía al lado?. Al preguntársele a quién le encomendó la actora la proyección, dirección y ejecución de la obra, respondió ?... a la Sra. que figura ahí, Rosa, que no sabe el apellido, porque no tenía ningún cartel en la fachada de la casa...?. Respecto de quién daba las órdenes de trabajo a los obreros manifestó ?...la arquitecta, que le consta porque la veía que ella hablaba con los obreros, más con uno con el encargado sería... un día vio que le estaba dando instrucciones a la gente para subir los materiales de la vereda a la terraza...? (conf. fs. 306). En cuanto a la apreciación de la prueba pericial producida en la causa, en primer término me referiré a la caligráfica. A fs. 326, el experto desinsaculado en autos, solicitó se fije audiencia a fin de formar cuerpo de escritura en virtud de la escasa cantidad de material indubitado presentado. A la audiencia fijada a fs. 327, cuya acta luce a fs. 348 únicamente se presentaron la demandante y el perito calígrafo, dejando constancia de la incomparecencia de la demandada, pese a haber sido anoticiada de la misma mediante la carta

documento agregada a fs. 349. En virtud de ello, se hizo efectivo el apercibimiento dispuesto a fs. 327 y, en consecuencia, se tuvo por reconocida la documental obrante a fs. 4/9 (Carpeta de Presentación) y fs. 11/16 (planos-croquis). En cuanto al peritaje informático de fs. 277/282 surge que la perito únicamente pudo peritar las cuentas de los mails en las cuentas de correo de la actora ya que la demandada no informó los datos solicitados. Para los mails peritados, con sólo una parte de las puntas como "origen"/ "destino" del mismo y que en algunos casos hubo respuestas entre las direcciones de correo (por mails independientes, cadenas de mails, etc.) se podría indicar que los mails encontrados en las cuentas de correo electrónico administradas por la actora, guardan identidad en base a las direcciones de correos desde/hacia cuales llegaron o salieron. Es decir que puede verificarse que hubo comunicación entre las partes por las diferentes casillas de correos, pero no así su contenido, al no contar los mails con Firma Digital (ver fs. 17/34). En este punto cabe recordar que algunos autores identifican los conceptos de "indicio" y "presunción". Con cita de Dellepiane, dice Hugo Alsina: "Llámase indicio a todo rasgo, vestigio, huella, circunstancia y, en general, a todo hecho conocido o, mejor dicho, debidamente comprobado susceptible de elevación por vía de inferencia al conocimiento de otro hecho desconocido" (esta Sala, in re "Ricordi, Mario Hugo C/ Isaac, Carlos Pablo y otros S/Simulación" 19 de febrero de 2016). La jurisprudencia también ha señalado que la prueba indiciaria es, según se ha dicho, la prueba de la razón misma, pero ello es así a condición de que se respeten los principios legales y doctrinarios que rigen su admisibilidad, es decir, que las presunciones se infieran de hechos seriamente probados y sean graves, precisos y concordantes, de tal como que llevan al ánimo del juez la razonable convicción de la existencia del hecho o de los hechos que se pretenden demostrar, de conformidad con las reglas de la sana crítica" (conf. C.N.Civil, Sala "E", Repertorio General El Derecho Nro. 11, página 764, ap. 2). Son admisibles (las presunciones) cuando entre el hecho que se tiene por demostrado y el que se trata de establecer, existe una conexión tan íntima y estrecha que se aleja la posibilidad de llegar a conclusiones distintas, tal como ocurre en la especie. En efecto, establece el art. 163, inc. 5º del Cód. Procesal que "las presunciones no establecidas por ley constituirán prueba cuando se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia, produjeran convicción según la naturaleza del juicio, de conformidad con las reglas de la sana crítica". Se trata de las llamadas presunciones judiciales o presunciones "hominis", en tanto las consecuencias jurídicas las deduce el juez partiendo de la existencia de hechos reales y probados. Se habla entonces de indicios, los que están representados por todo rastro, vestigio, huella, circunstancia y, en general, todo hecho debidamente comprobado, susceptible de llevar por vía de inferencia al conocimiento de otro hecho desconocido. El indicio es una circunstancia que por sí sola no tiene valor alguno; en cambio, cuando se relaciona con otras y siempre que sean graves, precisas y concordantes, constituyen una presunción. Por lo tanto, la presunción es la consecuencia que se obtiene por el establecimiento de caracteres comunes en los hechos (Conf. Fenochietto, Carlos, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación-Comentado, anotado y concordado, Tomo I, págs. 592 y sigs.). Su valor probatorio se basa en que los hechos o indicios tomados como punto de partida por el juez, se encuentren debidamente comprobados. En lo referente al "número" de presunciones como elemento a computar para dotarlas de fuerza probatoria, debe entenderse referida, no a aquéllas, sino a los hechos indiciarios sobre los cuales se apoyan, ya que de conformidad con las reglas de la sana crítica, una sola presunción, cuando reviste gravedad y precisión, puede resultar suficiente para acreditar la existencia de un hecho. La "gravedad" de la presunción se vincula con su aptitud para generar un suficiente grado de certeza, y no de mera probabilidad, acerca de la existencia del hecho que es objeto de prueba, pero para que ello ocurra, debe ser "precisa", lo que requiere no sólo que entre los hechos probados y el deducido medie una conexión directa, sino que además sean susceptibles de interpretarse en un sentido único; finalmente, los indicios deben ser concordantes, es decir no excluyentes y formar por lo tanto entre sí un conjunto armonioso y coherente (Conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", 1999, LexisNexis - Abeledo- Perrot, Lexis Nº 2508/003332). Cuando la presunciones no están establecidas por la ley, sólo constituirán prueba en tanto se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia lleven al ánimo del juez la razonable convicción de la verdad del hecho o hechos controvertidos conforme a las reglas de la sana crítica aunque no llegue a producir prueba absoluta (Conf. Morello, Sosa, Berizonce, Códigos Procesales ... Tomo II-C, pág. 69/70 y sus citas). En el caso, dado que la arquitecta se comprometió a un resultado -construcción de la vivienda de la actora- y en virtud de la totalidad de la prueba arrojada en autos, coincido con el anterior sentenciante en cuanto a que cabe encuadrar la relación entre las partes dentro de la figura de la locación de obra. IV.- Resta entonces determinar la procedencia del reconocimiento del daño moral, como así también de los montos indemnizatorios establecidos por el anterior sentenciante. Esta sala ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, el planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, se analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. Ello no significa ingresar en un ámbito de pátrea conceptualización, ni de rigidez insalvable. En el fecundo cauce de la razonabilidad, y sin caer en un desvanecedor ritualismo de exigencias, deben indicarse los equívocos que se estiman configurados según el análisis -que debe hacerse- de la sentencia apelada (esta sala, 11/2013 "Gini,

Marcela Alejandra c/ Ponce, Jorge Gustavo y otro s/ daños y perjuicios?, L. 629.142; 20/5/2013, ?Ávila, Gustavo José c/ Transporte Automotor Plaza SACI y otros s/ Daños y perjuicios? L. 616.334?; ídem, 8/2/2013, ?Abraham, Christian Walter c/ Rodríguez, Diego Cristian y otros s/ Desalojo por vencimiento de contrato? L. 604.274; entre muchos otros). En su escrito, los apelantes deben examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio ella contiene, de los cuales derivan las quejas. Su función consiste en mantener el alcance concreto del recurso y fijar la materia de reexamen por el ad quem, dentro de la trama de las relaciones fácticas y jurídicas que constituye el ámbito del litigio. Luego de analizar la pieza presentada por la recurrente, no puedo menos que concluir en que, en lo atinente al cuestionamiento respecto de la procedencia y montos reconocidos en concepto de indemnizaciones, la misma no cumple con los requisitos de suficiencia técnica exigidos por los arts. 265 y 266 del Código Procesal, pues no dejan constituir un mero desacuerdo con lo decidido sin formular una crítica concreta y razonada de los fundamentos tenidos en cuenta por el magistrado de grado. La apelante refiere en sus escuetos agravios que al no existir contrato de locación de obra escrito, ni tácito, no existen daños a reparar, máxime si no han sido probados. No coincido con tales críticas, pues el perito arquitecto en el dictamen obrante a fs. 293/301 destacó las deficiencias en la construcción de la vivienda sin que sus conclusiones hubieran sido cuestionadas por las partes. En razón de lo expuesto, no cabe menos que concluir que las quejas ensayadas carecen de entidad para lograr el propósito que persiguen, ya que la apelante no aborda, en el marco de su presentación de alzada, consideraciones de peso que desvirtúen las razones que desarrolla el juez de la anterior instancia para llegar al resultado plasmado en la sentencia. Desde esa perspectiva, habré de proponer al acuerdo que se confirme la sentencia apelada y se declaren desiertas las quejas respecto de la procedencia y monto del daño moral establecido, como así también de los daños materiales fijados. V.- En cuanto a las costas de esta instancia, propicio que se impongan a la demandada que resultó sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). VI.- Por lo tanto, si mi voto fuera compartido, propongo al acuerdo de mis distinguidos colegas que se declaren desiertas las quejas de la demandada respecto de la procedencia y monto del daño moral establecido, como así también de los daños materiales fijados y se confirme el fallo recurrido en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, con costas en los términos del considerando V.- La Dra. Abreut de Begher y el Dr. Kiper por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, ? octubre de 2017. Y VISTO: lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- Declarar desiertas las quejas de la demandada respecto de la procedencia y monto del daño moral establecido, como así también de los daños materiales fijados; II.- Confirmar el fallo recurrido en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, con costas en los términos del considerando V. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente devuélvase. Fecha de firma: 31/10/2017 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA C orrelaciones Iglesias Manuel c/Centurión Jorge Luis s/cobro ordinario de sumas de dinero - Cám. Civ. y Com. Lomas de Zamora - Sala II - 03/08/2017 022683E