

Locacion De Obra Cerramiento Desprendimiento Del Techo

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Cerramiento. Desprendimiento del techo

Se revoca el pronunciamiento de grado y se hace lugar a la demanda por daños y perjuicios por incumplimiento de un contrato de locación de obra, a causa de las filtraciones producidas en el cerramiento realizado por la demandada en la vivienda del actor.

En Buenos Aires a los veintiún días del mes de septiembre de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos ?ROLDÁN GERARDO FELIPE CONTRA ARQTECNA S.A. SOBRE ORDINARIO? EXPTE. N° COM 3126/2013; en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 286 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden de Vocalías: N° 16, N° 18 y N° 17. Intervienen sólo los doctores Alejandra N. Tevez y Rafael F. Barreiro por encontrarse vacante la vocalía N° 17. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 291/298? La Sra. Juez de Cámara Dra. Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa. a. Gerardo Felipe Roldán (en adelante, ?Roldán?), inició demanda contra Arqtecna S.A. y Gustavo Gabriel Fernández, (en adelante, ?Fernández?), reclamando daños y perjuicios por incumplimiento de contrato de locación de obra que cuantificó en \$27.518,53. Relató que en octubre de 2009 las demandadas realizaron un cerramiento de madera de 18 mts. cuadrados en un patio descubierto situado en el 9° piso del inmueble de su propiedad, por el que abonó \$18.000. Explicó que, posteriormente y a consecuencia del ingreso de agua de lluvia a través de un paño fijo de vidrio, personal de las demandadas debió realizar tareas para solucionar el inconveniente. Hizo hincapié en que a pesar de los reiterados reclamos que formulara e intervenciones del personal de las demandadas, las filtraciones persistieron. Por esta razón debió anular el paño fijo de vidrio y edificar en su lugar una pared, a su costo, con la consiguiente pérdida de luminosidad. Añadió también que pudo observar que dos de los ventanales corredizos correspondían a la misma ubicación -izquierda- por lo que además de afectar la estética, se permitía el depósito de agua en los rieles de desplazamiento. Refirió a la mala fe de las accionadas en el intercambio epistolar. Dijo que Arqtecna S.A. se negó a recibir las intimaciones que le cursó y Fernández resistió su responsabilidad. Explicó también que en octubre de 2011, luego de finalizada la etapa de mediación prejudicial y a consecuencia de una tormenta, se produjo el desprendimiento y voladura de 4 de las 6 chapas del techo del cerramiento, que quedaron depositadas en el patio de la planta baja del edificio y produjeron daños al inmueble vecino. Continuó relatando que puso en conocimiento de las demandadas los nuevos hechos y las intimó nuevamente por carta documento a responder por los daños y perjuicios. Señaló que la enviada a Arqtecna S.A. fue devuelta por haberse mudado; no obstante, indicó que en el domicilio al que la dirigió la empresa siguió funcionando bajo la razón social de Grupo Abril S.A., siendo su presidente el codemandado Fernández que se dedica a la misma actividad. Explicó que a consecuencia de los graves daños y la inacción de las demandadas se vio obligado a contratar los servicios de otra empresa que llevó adelante los arreglos en el cerramiento. Cuantificó su reclamo del siguiente modo: por reparaciones de filtraciones, \$7.912,53; por reposición de materiales por voladura de chapas, \$7.950; por reparación de vivienda vecina, \$3.850; por gastos de correspondencia y mediación, \$306; y por daño moral, \$7.500. Ofreció prueba y fundó en derecho su postura. b. En fs. 138/140 Arqtecna S.A. contestó demanda. Primeramente formuló una negativa general y detallada de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. Desconoció además la autenticidad de la documentación. Tras ello, brindó su versión de los hechos. Reconoció que suscribió con el actor un contrato de locación de obra por el cual procedió a realizar un cerramiento. Explicó que los desperfectos no tuvieron origen en un trabajo defectuoso de su parte, sino que fueron consecuencia de las reformas que el actor habría realizado sin su intervención. De allí que -arguyó- no puede atribuirsele responsabilidad alguna. Agregó que no recibió de la contraparte intimación verbal o por carta documento por los incumplimientos que le imputa. Ofreció prueba y fundó en derecho su defensa. c. En fs. 142/145 Fernández se presentó oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva. Dijo que el actor no contrató con su parte la realización de las obras, sino que mantuvo vinculación con Arqtecna S.A. Destacó que no hay documento alguno por el cual se hubiera obligado a título personal y, a todo evento, solo intervino en representación del ente demandado. En subsidio, contestó la acción instaurada adhiriendo en todos los términos a la presentación efectuada por Arqtecna S.A. d. En fs. 154 el a quo receptó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Fernández, que fuera resistida por Roldán en fs. 151. Tal veredicto fue confirmado por esta Sala en fs. 168/9. II. La sentencia de primera instancia. La sentencia de fs. 291/298 rechazó la demanda e impuso las costas al actor. Para así decidir, dijo el juez inicialmente que, en virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), la cuestión debía ser resuelta a la luz del derecho vigente al tiempo en que se sucedieron los hechos. Seguidamente consideró que las partes se encontraban contestes en cuanto a la celebración del contrato de locación de

obra de fecha 26.6.09. Tras ello, señaló que el reclamante incumplió con la carga que le pesaba de acreditar los desperfectos invocados mediante el ofrecimiento de la pertinente prueba pericial con la cual pudieran demostrarse las supuestas deficiencias en el trabajo realizado. Ponderó además que el actor admitió que efectuó unilateralmente modificaciones a la obra. Analizó las declaraciones testimoniales brindadas por los dependientes de Arqtecna S.A.; y destacó que los deponentes explicaron que en virtud de un reclamo del actor concurrieron al lugar de la obra y no advirtieron nada inusual. Sostuvo que los restantes testimonios dieron cuenta de que el acontecimiento que afectó a la unidad de la actora no fue una filtración de agua, sino la voladura de techos de una ampliación de la obra contratada. III. El recurso. Contra dicho pronunciamiento apeló la parte actora en fs. 300 y su recurso fue concedido libremente en fs. 301. Los agravios obran en fs. 306/309 y recibieron respuesta en fs. 311/314. A fs. 316 se llamaron autos para dictar sentencia y en fs. 317 se practicó el sorteo previsto en el Cpr. 268. IV. Los agravios. Las quejas del accionante transcurren por los siguientes carriles: i) incorrecta valoración de los elementos de prueba, ii) omisión de ponderar la actitud esquivada de la demandada, iii) debida acreditación del desprendimiento de parte del techo, y iv) configuración de los requisitos para atribuir responsabilidad a la accionada. V. La solución. a. El incumplimiento contractual. Cuestionó el recurrente la valoración que efectuó el a quo de los elementos de prueba colectados en la causa. Dijo, sobre el punto, que las probanzas arrojadas al proceso acreditarían cabalmente el obrar antijurídico imputado a su adversaria. Anticipo que corresponde receptor parcialmente el agravio. Veamos. a.1. Recuerdo que, de acuerdo con el relato efectuado en el libelo inaugural, el trabajo de cerramiento encomendado a la demandada fue deficiente en cuanto presentó: i) filtración de agua de lluvia en uno de los paños fijos de vidrio ; y ii) voladura de 4 chapas del techo, el ruberoid y telgopor aislante, a consecuencia de la tormenta ocurrida el 7 de octubre de 2011. La prueba rendida en el expediente acredita debidamente la existencia del segundo de los menoscabos descriptos, y, por tanto, aparece configurado el imputado incumplimiento de las obligaciones de Arqtecna S.A. Me explico. Las partes están contestes en que la defendida fue contratada para realizar en el patio descubierto de un noveno piso de propiedad del actor un cerramiento de madera de 18 mts. cuadrados, con aislación y techo de chapa, ventanales fijos a un costado y puertas corredizas al frente (v. fs. 84 y 139 vta.). Afirmó Roldán que, una vez finalizada la obra, parte de los techos se desprendieron como consecuencia de una tormenta, aspecto que fue resistido por la defendida. Encuentro que el acontecimiento en cuestión ha sido suficientemente demostrado. Ello así, a través de las declaraciones testimoniales rendidas y la prueba documental acompañada con la demanda. En efecto. Al prestar declaración testimonial Blanca Esther Kisteniuk en fs. 225 -quien dijo trabajar en la casa del actor- expresó que: ?Yo estaba sola en la casa y se voló el techo? (v. respuesta 4°); y agregó: ?Se voló el techo de un cerramiento que el señor tiene en la casa...Desapareció las chapas...sé que se cayó hacia abajo y estaba clavada. Tenía miedo de salir, había mucho viento y llovía. Cayó en un piso de abajo? (sic., v. respuesta 5°). Prosiguió relatando que ?lo primero que hice fue avisar al Sr. Gerardo que se le voló el techo. Y luego le avisé al portero porque quedo todo al aire estaban algunas lámparas tenía miedo que pasara algo con la electricidad y llamé al portero? (sic., v. respuesta 6°). A su turno, Juan Francisco Galaz Izeta, encargado del edificio, corroboró tal versión de los hechos. Dijo que: ?se volaron las chapas del techo las cuales cayeron al patio del primero ?d? y rompieron el deck del piso del patio del primero.... la ayudé a tapar el techo con un plástico porque ese día iba a llover. Me avisó Gerardo que se le había volado el techo y me avisó Susana la propietaria del Primero D que la chapa estaba en el patio de ella y la ayudé a sacarla? (sic., v. respuesta 4°). Añadió que ?Las chapas que se volaron eran del techo que se volaron del noveno B? (v. respuesta 6°) -v. fs. 223-. De su lado, Susana Beatriz Pérez, habitante del departamento situado en el piso primero, e identificado con la letra ?D?, declaró en el mismo sentido. Sostuvo que: ?... se le volaron los techos de una ampliación que había hecho y parte de ellos cayeron en la unidad funcional mía. Tres chapones con un par de maderas con una viguita y cayeron en el medio del patio? (v. respuesta 4°), para luego especificar que ?3 (chapas) cayeron en mi patio, rompiendo el deck? (v. respuesta 7°) -v. fs. 221-. Destaco que los dichos de los testigos no han sido objeto de impugnaciones por parte de Arqtecna S.A. y que, además de apreciarlos veraces conforme la regla de sana crítica (art. 386 Cpr.), todos resultan coincidentes en cuanto al modo en que ocurriera el acontecimiento. Subrayo además el carácter necesario de los deponentes por la intervención personal y directa en el aspecto puntal de cuestión que se discute, referida al desprendimiento de los materiales del cerramiento construido por la defendida. Debo resaltar también que los dichos resultan contestes con las imágenes de las fotografías que fueron certificadas por escribano -fechadas el 7 de octubre de 2011- aportadas por el accionante en fs. 19/22. Ciertamente, en ellas puede observarse: i) una estructura de madera con techo de chapa parcialmente descubierto y con algunas de ellas torcidas, ii) una sección donde las mismas están ausentes, iii) 3 chapas depositadas en un patio, apoyadas algunas de ellas sobre un deck, y iv) daños en la madera de aquél. a.2. No encuentro en cambio suficientemente acreditada la existencia de filtraciones de agua de lluvia en uno de los paños de vidrio fijo situados en el lateral del cerramiento. Ello pues, más allá de que el propio actor admitió que debió remplazarlo por una pared de material para brindar solución definitiva al problema que dijo le ocasionaba (el ingreso de agua de lluvia), no aportó aquél, como era su carga, pruebas idóneas en sustento de su posición (conf. Cpr. 377). En efecto. La testigo Kisteniuk ninguna alusión hizo

respecto de este aspecto puntual -v.fs.225-. Y ello no resulta un dato menor si se tiene en cuenta que se trata, como quedó dicho, de la empleada que presta servicios en el inmueble del actor -desde el año 2004-. A ello cabe agregar que si bien el encargado del edificio Galaz Izeta declaró que un albañil reparó un ventanal que filtraba siempre que llovía (v. respuesta 6° a fs. 223 vta.), lo cierto es que se trata de un testigo meramente referencial, cuyo testimonio no pudo ser abonado por otro medio de prueba. Véase que dio razón de sus dichos afirmando haber abierto la puerta del edificio al operario y verlo ingresar con las herramientas, mas no dijo haber observado el ingreso del agua en forma directa. Los restantes elementos de prueba nada aportaron sobre la supuesta filtración de agua. Véase que: (i) las fotografías obrantes en fs. 19/22 no resultan contemporáneas con la presencia de las filtraciones aludidas, además de no ilustrar sobre dicha cuestión; y (ii) de la declaración de los dependientes de Arqtecna S.A. surge que procedieron a resellar el lateral del cerramiento por precaución, pues no encontraron nada inusual (v. respuesta 4° y 8° del testigo Leites en fs. 219 y 7° y 8° del testigo Funes en fs. 220). Por lo demás, la factura obrante en fs. 27 que daría cuenta de la extracción del cerramiento lateral y su reemplazo por una pared de material resultó expresamente desconocida por Arqtecna S.A. en fs. 139 vta., y el accionante desistió en fs. 275 de la prueba de reconocimiento para acreditar su autenticidad. Asimismo, los instrumentos obrantes en fs. 28/31 sólo dan cuenta de la adquisición de materiales para la construcción, mas en nada predicen sobre el supuesto ingreso de agua y el consiguiente incumplimiento de la demandada.

b. Dado que propondré, como se advierte de lo hasta aquí dicho, la parcial revocación de la sentencia recurrida, por el principio de adhesión implícita de la apelación cobran virtualidad todas las defensas planteadas al contestar demanda y aquellos argumentos expuestos por la defendida al tiempo de responder la expresión de agravios (conf. arg. Hitters, Juan C. ?Técnica de los recurso ordinario?, ed. Librería Editora Platense, La Plata, 1988, p. 419). En líneas siguientes me someteré a su estudio.

c. Recuerdo que Arqtecna S.A. al contestar demanda, luego de formular una negativa particular de todos y cada uno de los hechos expuestos por el actor, como argumento de defensa arguyó que los desperfectos que dijo haber padecido aquél bajo ningún concepto pudieron obedecer a una defectuosa instalación de sus productos (v. fs. 139 vta.). Ahora bien. Sabido es que la locación de obra se encuentra regulada en los arts. 1629 y ss. del Código Civil (Ley 340 y 17.711.) y que el art. 1647 ?bis? dispone, en lo que aquí interesa referir, lo siguiente: ?Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento?. En el caso, no cabe duda de que el desprendimiento de parte de las chapas y los materiales aislantes que conformaban el techo del cerramiento, luego de recibida la obra, comporta un incumplimiento de la obligación del contratista. Explica Borda que las responsabilidades del empresario no terminan con la entrega de la obra. La buena fe exige que garantice la bondad del trabajo realizado y de los materiales empleados. Es por ello que para que nazca la responsabilidad del contratista no es necesario un derrumbe o destrucción de la cosa; basta con un deterioro importante. De allí que la jurisprudencia se ha encaminado a conferir al concepto ruina una aceptación cada vez más lata por lo que no es necesario que las fallas comprometan la estabilidad: basta así que los deterioros impidan su aprovechamiento o requieran costosos trabajos de reparación. Tampoco importa que provenga de vicio de la construcción, de mala calidad de los materiales o vicios del suelo. En cualquier caso, la ley hace responsable al empresario, porque su culpa es directa e inexcusable (conf. Borda, Guillermo A.; ?Tratado de derecho civil. Contratos?, 9° Edison, t° II, pág. 90, La Ley, Buenos Aires, 2008). Agrégase además que la recepción definitiva de la obra no libera al empresario de los vicios cuando estos son reputados como ocultos, es decir, aquellos que no pueden ser advertidos por una persona que utilice la diligencia adecuada al caso valorada según las circunstancias de tiempo, lugar y persona (conf. Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., "Código civil y normas complementarias...", t. 4A, pág. 664, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2002). En el caso, está probado que el actor denunció a Arqtecna S.A. la existencia de vicios en la fijación de los materiales del techo -dentro del plazo fijado por la norma- mediante la remisión de la carta documento el 19.10.11 al domicilio de Saraza 2158 de CABA -cuya autenticidad fue debidamente acreditada por medio del informe del Correo Argentino obrante en fs. 200/211-. Si bien la carta fue devuelta por haberse mudado la firma (v. fs. 8/9), no puede dejar de advertirse que se trata del mismo domicilio social inscripto, según los instrumentos aportados por la propia demandada en fs. 114/123, en el cual, adicionalmente, también se trabó la litis (v. fs. 105). De allí que cabe otorgar a la comunicación epistolar virtualidad suficiente, aun cuando su resultado hubiera sido negativo, por cuanto la ausencia de representantes o falta de actualización del domicilio no puede erigirse como un beneficio para el ente incumplidor de las cargas legales (conf. art. 11.2 Ley 19.550).

d. Eximente de responsabilidad invocado por la defendida. Sentado lo anterior, seguidamente me abocaré a tratar el segundo de los argumentos defensivos vertidos por Arqtecna S.A. al contestar demanda, de acuerdo con el cual rechazó la responsabilidad que se le atribuyera. Sostuvo la defendida que el propio actor admitió que realizó reformas sin la intervención de su parte, y que ellas afectaron seguramente la viabilidad de la obra (v. fs. 139 vta.). Liminarmente corresponde encuadrar la defensa ensayada -por el principio iura novit curia- en un eximente de responsabilidad, en tanto pretende aquella la ruptura del nexo causal. Ahora bien. Una vez

producida la ruina de la cosa, como en el caso, se presume que ella se ha originado en defecto de construcción o de mala calidad de los materiales. De allí que si el empresario pretende liberarse de responsabilidad, debe demostrar que se ha producido por caso fortuito o por culpa del dueño (uso inadecuado, excesivo, peligroso, etc.). Esta solución se impone por las siguientes consideraciones: 1) ante todo, el empresario de una obra promete un resultado; si ese resultado falla, es en principio responsable, a menos que demuestre que el siniestro ocurrió por un hecho que no le es imputable; y 2) ordinariamente, la ruina de un edificio se produce por defectos de los materiales o la construcción, y cuando se ha originado en un hecho fortuito (fenómenos de la naturaleza, guerra, incendio, etc.) éste tiene generalmente un carácter público que hace sencilla la comprobación. En cambio, probar que ha habido un error en los cálculos o que los materiales tenían vicios ocultos, etc., es mucho más difícil. Por todo ello resulta razonable invertir el cargo de la prueba (conf. Borda, ob. op. cit. pág. 97). Desde tal perspectiva conceptual, encuentro que la accionada no ha demostrado que la anulación de un panel de vidrio lateral hubiera tenido incidencia para afectar la obra original, de manera que el techo de chapa se tornase vulnerable frente a las inclemencias del tiempo. Véase, en efecto, que la prueba documental arrimada (consistente en una copia del estatuto social, acta de directorio y una cotización) y la prueba pericial caligráfica, nada aportan sobre la cuestión; y que los empleados de Arteqna que fueron a la casa del actor por el reclamo de filtración de agua explicaron que ellos no realizaron la obra de cerramiento (v. respuesta 3° y 5° en fs. 219). Inclusive, al ser consultado el testigo Leites si recordaba de qué material era el techo de la construcción, respondió que ?No. En este caso no vio por encima del techo? (v. respuesta 11, en fs. 219 vta.) e. Los daños Establecida la responsabilidad de Arqteqna S.A., de seguido me avocaré a analizar los daños invocados.

e.1. Reintegro de gastos por reposición del techo. Dado que he postulado desestimar el endilgado incumplimiento de la defendida causado en las filtraciones de agua, no procede reconocer gasto alguno por el reemplazo del panel lateral. Por el contrario, cabrá admitir las erogaciones afrontadas por el actor en concepto de materiales y mano de obra para la reposición del techo (\$7.950), y por la reparación de los daños ocasionados al inmueble vecino (\$3.850). Tales gastos se encuentran debidamente acreditados a través de las facturas obrantes en fs. 32 y 33, cuya autenticidad ha sido abonada mediante el reconocimiento que efectuó Esteban Gabriel Tassi en fs. 242 y el informe suministrado por Estilo Pisos S.R.L. a fs. 217. Adicionalmente, las erogaciones aparecen abonadas por los testimonios de Kisteniuk (quien refirió que el actor ?Volvió a hacer todo el techo de nuevo?; v. respuesta 7° en fs. 225 vta.) y Susana Beatriz Pérez (quien explicó que ?El Sr. Roldán reparó los daños. El arregló con la gente que vino a trabajar a casa y emitió los pagos?; v. respuesta 9° en fs. 221 vta.). De allí que postularé que se condene a la defendida al reintegro de la suma de \$11.800. Sobre dicha suma corresponderá el devengamiento de una tasa de interés desde la mora, que fijaré al 19.10.11 (v. fs. 9, conf. Cód. Civil, art. 509), equivalente a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a 30 días, de conformidad con el criterio postulado en distintos precedentes (cfr. Esta Sala: ?Fernandez Rey Maria Ximena y otro c/ La Meridional Compañía de Seguros S.A. s/ ordinario?, del 16.2.17; ?Berrio, Gustavo Osvaldo y otro c/ La Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A. s/ ordinario?, del 15.12.16; ?Papa Raul Antonio c/ SMG Compañía Argentina de seguros S.A. s/ ordinario?, del 20.10.16; ?Echeverria Dante c/ Provincia Seguros S.A. s/ ordinario?, del 27.10.16; ?A.H. Llamas y Cía S.A. y otro c/ RPB S.A. s/ Ordinario? del 12.5.16) y hasta el efectivo pago.

e. 2. Daño moral. Seguidamente me abocaré a tratar el reclamo por daño moral, que el actor cuantificó en \$7.500 -o lo que en más o menos resultare de la prueba a producirse- Liminariamente entiendo indispensable recordar que el daño moral es un perjuicio que aprehende el orden jurídico. Y es así en la medida en que lesiona los bienes más preciados de la persona humana, al alterar el equilibrio de espíritu, la paz, la tranquilidad, la privacidad. Toda persona vive en estado de equilibrio espiritual y tiene derecho a permanecer en ese estado; las alteraciones anímicamente perjudiciales deben ser resarcidas (conf. esta Sala, mi voto, ?Perez Alejandro Norberto c/ BBVA Banco Frances S.A. s/ ordinario?, 27.12.12, id., ?Oriti, Lorenzo Carlos c/ Volkswagen Argentina S.A. y otro s/ ordinario?, 01.03.11). Y esa modificación disvaliosa del espíritu -como claramente se hubiera definido, v. Pizzaro, Daniel en ?Reflexiones en torno al daño moral y su reparación?, JA del 17.09.86- no debe ser identificada exclusivamente con el dolor. Así porque pueden suceder, como resultas de la interferencia antijurídica, otras conmociones espirituales: la preocupación intensa, angustia, aflicciones, la aguda irritación vivencial y otras alteraciones que, por su grado, hieren razonablemente el equilibrio referido (Mosset Iturraspe, Jorge, "Responsabilidad por daños", t. V, p. 53/4, Ed. Rubinza - Culzoni, 1.999). Por otro lado, no desconozco que cuando el daño moral tiene origen contractual (art. 522 CCiv.), debe ser apreciado con criterio estricto, desde que generalmente en ese ámbito de interacción humana sólo se afectan intereses pecuniarios. En este sentido, corresponde a quien reclama la indemnización la prueba de su existencia, es decir, la acreditación de las circunstancias fácticas susceptibles de llevar al ánimo del juzgador la certidumbre de que la actitud del incumplidor provocó un efectivo menoscabo de su patrimonio moral. Ello pues, de su mismo concepto se desprende que el mero incumplimiento contractual no basta para admitir su procedencia en los términos de la norma citada (CNCom., Sala A, "Aguerri de Ribot, Sara c/ Héctor A. García", 25.6.82; id., "Capon Bonell S.A. c/ Papel Prensa s.a.", 13.5.83; id., "Collo Collada, A. c/ Establecimientos Metalúrgicos Crespo S.A.", 13.7.84; id., "Transpuertos S.A. c/ Austral Líneas Aéreas S.A.",

24.10.84; id., "Rosner, David c/ Banco Río de La Plata S.A.", 29.11.84; id., "Danisewski, Juan c/ Jorge Hitszfelder", 22.5.86; id., "Criado soc. de hecho c/ Federación Patronal Coop. de Seguros Ltda.", 30.8.95; Sala B, "Cilam S.A. c/ IKA Renault S.A.", 14.3.83; id., "Katsikaris, A. c/ La Inmobiliaria Cía. de Seguros S.A.", 12.8.86; id., "Cabral, Raúl c/ Aseguradora Rural S.A.", 1.6.88; id., "Rossano de Rossano, María c/ Ramiro Pazos", 22.3.89; id., "Borelli, Juan c/ Omega Coop. de Seguros Ltda.", 10.4.90; id., "Barven S.A. c/ Mellino S.A.", 10.4.90; id., "Gelman, Juan c/ Edic. Corregidor S.A.", 10.8.90; id., "Colombo, Jorge c/ Sevel S.A.", 27.11.92; Sala C, "Nassivera, Oscar c/ Ares S.R.L.", 7.12.81; id., "Fernández, Vicente c/ Tavella y Cía. S.A.", 17.2.83; id., "Peralta Hnos. S.A. c/ Citroen Argentina S.A.", 23.4.84; id., "Campomar, María c/ Aseguradora Rural S.A.", 21.8.87; id., "Labriola, Walter c/ La Nueva Coop. de Seguros Ltda.", 29.9.88; id., "Gagliano, Juan c/ Chacabuco Cía. Argentina de Seguros S.A.", 27.4.89; id., "Wolf, Manuel c/ Prado, Raúl", 5.10.89; id., "Lucarelli, José c/ Asorte S.A.", 10.11.89; id., "Perez Leiros c/ Plan Rombo S.A.", 23.6.93; id., "Percossi, Nora c/ Cía. Argentina de Seguros Visión S.A.", 29.7.94; id., "Federación Patronal Coop. de Seguros Ltda. c/ Garage Bosso", 14.4.97; Sala D, "Indeval S.A. c/ Fenochietto, Carlos", 7.9.81; id., "Penna, José c/ Bejmias, Jaime", 29.7.85; id., "Desup S.R.L. c/ Irusta Cornet, José", 25.6.90; Sala E, "De Vera, Diego c/ Programa de Salud S.A. s/ ordinario?", 07.09.1990; id. "Cammarata, Ricardo c/ La Defensa Cía. Argentina de Seguros S.A.", 28.8.85; id., "Balk Rolff c/ Instituto Italo Argentino Cía. de Seguros S.A.", 20.4.87; id., "Piquero, Hugo c/ banco del Interior y Buenos Aires", 6.9.88; id., "De Vera, Diego c/ Programa de Salud S.A.", 7.9.90; id., "Izaz, Pedro c/ Sanabria Automotores S.A.", 11.12.90, entre muchos). Sentado lo anterior, juzgo que, en el caso, debe tenerse por cierta la existencia de la angustia padecida por el actor como consecuencia del imprevisto desprendimiento del techo del cerramiento, que dejó expuesta a su vivienda al ingreso de agentes del exterior (viento, agua de lluvia, sol, residuos), con las lógicas molestias que ello debió generar en su estado anímico. Máxime ponderando la existencia de los reclamos extrajudiciales intentados por Roldán sin haber obtenido ningún resultado (v. fs. 8/9). De allí que, según los antecedentes de la litis y el prudente arbitrio exigido por el Cpr. 165, estimo que corresponde conceder por este concepto la suma de \$10.000, importe éste valuado al momento del dictado del presente pronunciamiento. Dicha suma devengará una tasa de interés pura del 6% anual desde la mora -operada el 19.10.11- hasta el instante fijado para el cumplimiento de la sentencia; y a partir de allí, se aplicará un interés equivalente a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a 30 días, conforme los antecedentes citados al tratar el rubro reintegro de gastos por reposición del techo. e.3. Gastos por correspondencia y mediación. Solicitó Roldán la suma de \$306 en concepto de gastos de correspondencia y mediación. Advierto que estas erogaciones integran las costas del juicio. En efecto, estas comprenden todos los gastos causados y ocasionados en la sustanciación del proceso y los que se hubieren realizado para evitarlo o preparar la demanda, descartándose aquellos superfluos o inútiles (conf. Gozaini, Osvaldo A., "Costas procesales", ed. Ediar, p. 52, Bs. As., 1990). En este sentido, corresponderá diferir su acreditación, cuantificación y valoración de necesidad, utilidad y razonabilidad, para la etapa de ejecución de sentencia (conf. mi voto, "De Luca Sandra Elena c/ Hsbc Bank Argentina S.A. y otro s/ ordinario?", del 8.8.13, y "Podesta Arturo Jorge c/ Caja de Seguros S.A. y otro s/ ordinario?", del 18.2.14). f. Costas. De conformidad con lo previsto por el Cpr. 279, ponderando la modificación de la sentencia de grado que aquí se propone, procede la readecuación del régimen de costas decidido en la anterior instancia. Conforme al art. 68 del Cpr., el principio general es la imposición de las costas al vencido, y solo puede eximirse de esa responsabilidad -si hay mérito para ello- mediante un pronunciamiento expreso acerca de dichas razones, bajo pena de nulidad (conf. Fallos: 328: 4504 y 332: 2657). Sobre tales bases, y dado que he juzgado a lo largo de este voto que Arqtecna S.A. incumplió sustancialmente con la obligación emanada del contrato de locación de obra, es que corresponderá que las costas de ambas instancias le sean impuestas. VI. Conclusión. Por todo lo expuesto, si mi criterio fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo: i) acoger parcialmente los agravios plasmados por la accionante y, consecuentemente, revocar el pronunciamiento de grado, condenando a Arqtecna S.A. a abonar a Gerardo Felipe Roldán la suma de \$21.800 (Pesos veintiún mil ochocientos), con más los intereses según lo dispuesto en el punto ?e.1? y ?e.2?; ii) imponer las costas de ambas instancias a la demandada perdedora; y iii) fijar el plazo de diez días para el cumplimiento de la presente. Así voto. Por análogas razones el doctor Rafael F. Barreiro adhiere al voto que antecede. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 21 de septiembre de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: i) acoger parcialmente los agravios plasmados por la accionante y, consecuentemente, revocar el pronunciamiento de grado, condenando a Arqtecna S.A. a abonar a Gerardo Felipe Roldán la suma de \$21.800 (Pesos veintiún mil ochocientos), con más los intereses según lo dispuesto en los considerando ?e.1? y ?e.2?; ii) imponer las costas de ambas instancias a la demandada perdedora; y iii) fijar el plazo de diez días para el cumplimiento de la presente. II. Notifíquese (Ley n° 26.685, Ac. C.S.J.N. n° 31/2011 art. 1° y n° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley n° 26.856, art. 4 Ac. n° 15/13 y Ac. n° 24/13 y n°

42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria
021918E