

Danos Por Explosion De Calefon

JURISPRUDENCIA

Daños por explosión de calefón

En el marco de dos causas

acumuladas de desalojo y de daños y perjuicios derivados de la explosión del calefón y humedad, se confirma la sentencia que declaró resuelto el contrato de locación, admitió el reclamo por alquileres, expensas y servicios adeudados, y por los gastos efectuados por el locatario.

ACUERDO N° 29/18 En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 07 días del mes de Junio del año dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "I" de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: "Usandivaras Carrizo, Gabriel c/Buglioni, Alberto Leónida Pacífico y otro s/ daños y perjuicios" y su acumulado "Buglioni, Alberto Leónida Pacífico c/ Usandivaras Carrizo, Gabriel y otro s/ Desalojo: otras causales" respecto de la sentencia corriente a fs. 1163/1187 de los referidos en primer término y copiada a fs. 198/222 de los segundos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. GUIADO, CASTRO y POSSE SAGUIER. Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I.- Que contra la sentencia única dictada en los autos nro. 62.069/11 a fs. 1163/1187 que luce en copia a fs. 198/222 del expte. n° 36.703/2011 en la que se resolvió: I) desestimar la excepción de prescripción opuesta por la demandada reconviniente; II) hacer lugar a la demanda deducida por resolución de contrato de locación, consignación de llaves del inmueble locado, reintegro de gastos y daños y perjuicios y condenar a los demandados al pago de las sumas que resultan de las pautas establecidas en el considerando XII con más las costas del juicio y los intereses; III) hacer lugar parcialmente a la reconvenición deducida, esto es, admitiéndola por los alquileres adeudados, más expensas y demás servicios que estaban a cargo del locatario hasta la fecha de interposición de la demanda en que se consignaron las llaves y condenar al actor reconvenido y a los fiadores citados como terceros a abonarle las sumas que resultan de las pautas establecidas en el considerando XIII con más las costas y los intereses del juicio; y, IV) transformar en definitiva la tenencia provisoria que ya había sido otorgada en el proceso sobre desalojo e imponer las costas del proceso a la parte actora en dichos autos por haber dado pie a la rescisión del contrato; se alzan la parte actora en los autos mencionados en primer término, quien expresó agravios a fs. 1217/1220 los que fueron respondidos a fs. 1222/1225 y la parte demandada en las mismas actuaciones que fundó su recurso a fs. 1210/1215 y mereció la réplica de fs. 1227/1228 como así también la parte actora en el expte. n° 36.703/2011 en virtud de los argumentos esgrimidos a fs. 225/227 que merecieron la respuesta de fs. 232/233. El recurso concedido a fs. 1193 fue declarado desierto por este Tribunal a fs. 1231. También debe resolverse en este estado la apelación concedida a fs. 172 contra la imposición de costas decidida en la resolución de fs. 154 en virtud de la apelación interpuesta a fs. 168 por el accionado, que fue fundada con esa misma presentación y cuya sustanciación dispuesta por esta alzada a fs. 239 fue evacuada a fs. 240 por el accionante. Del escrito introductorio del expte. n°: 62069/2011 surge que la demanda fue iniciada por resolución de contrato, consignación de llaves, reintegro de gastos y daños y perjuicios. Según lo allí relatado, el actor firmó el 16 de julio de 2010 un contrato de locación con Alberto Leónidas Buglioni en relación al inmueble sito en Charcas ? piso ?° depto. ? de esta ciudad, cuyo titular es Adrián César Buglioni. Señala que dicha unidad se encontraba en aparente buen estado pero que tenía vicios rehdibitorios que el locador conocía y escondió temerariamente. En ese sentido menciona que el 31 de julio de 2010 al intentar encender el calefón del inmueble, que carecía de válvula de seguridad, éste estalló repentinamente, produciéndole los daños que allí detalla por los que debió ser atendido en la Clínica Dr. Pedro Lagleyze. Luego de indicar que debió reemplazar el calefón y que la cocina carecía de conectores reglamentarios de acuerdo a la normativa de la autoridad de aplicación, continúa narrando que el administrador de la locación no cumplió con su palabra de compensar parcialmente el canon locativo por los daños y las molestias sufridas, para luego señalar que a mediados de agosto el estado del piso del departamento era desastroso y generó un levantamiento casi total del mismo a los que se sumaron otros daños en el departamento durante los meses de agosto y septiembre, como ser: la ruptura del eje de la cortina del living que debió ser reemplazada, manchas en los techos del baño por excesiva humedad y el desagote de las cañerías del inodoro que se rompió. Debido a la imposibilidad de utilizar el departamento como vivienda y ante el fracaso de los intentos de llegar a un acuerdo para resolver el contrato, envió una carta documento el 17 de septiembre de 2010 intimando al demandado a realizar los arreglos pertinentes bajo apercibimiento de resolver el contrato e iniciar acciones por daños y perjuicios, la que hizo efectiva el 29 del mismo mes ante la respuesta recibida, en la que el locador negaba la necesidad de efectuar reparación alguna. Por su parte, los demandados reconviniaron por incumplimiento del contrato de locación y por los daños y perjuicios que se irrogaran hasta la restitución del inmueble, cuya identificación supeditaron a dicha circunstancia, reclamo que concretaron a fs. 304/307, señalando los daños que surgían de la constatación y los alquileres impagos hasta la entrega de la tenencia A su vez, el locador Alberto Leónidas Buglioni, inició el expte. n°: 36.703/2011 mediante el cual solicitó la restitución

del inmueble, ya que pese a que el locatario decidió rescindir unilateralmente el contrato de locación y lo intimó a recibir el inmueble bajo apercibimiento de consignar las llaves judicialmente, jamás cumplió con dicho extremo. El juez de la instancia de grado, luego de rechazar la excepción de prescripción opuesta por los demandados reconvenidos en los autos sobre daños y perjuicios y encuadrar por un lado el accidente producido con el calefón en el art. 1113, segunda parte del Código Civil, y por el otro, en las normas previstas en materia de locación del mismo cuerpo legal tanto en relación al reclamo por daños y perjuicios producido por los vicios redhibitorios que motivaron la consignación de llaves, como así también al entablado por medio de la reconvencción, efectuó un detallado análisis de la prueba producida y concluyó que los demandados resultaban civilmente responsables por la explosión del calefón, mientras que consideró probados los vicios en la cosa arrendada invocados por el actor y que impedían el normal uso del inmueble. Así concluyó que ante la negativa del locador a efectuar los arreglos tal como fuera requerido por el locatario correspondía aceptar la demanda por rescisión del contrato de locación y desestimar los daños y perjuicios reclamados en concepto de daños a la propiedad efectuados por el locador, tratando cada uno de los que componen la cuenta indemnizatoria. Sin embargo receptó parcialmente la reconvencción al hacer lugar al reclamo por los alquileres adeudados más expensas y demás servicios que estaban a cargo del locatario hasta la fecha de interposición de la demanda donde el actor reconvenido depositó y consignó las llaves del inmueble objeto de autos. Por último, respecto al desalojo, transformó en definitiva la tenencia provisoria que ya había sido otorgada e impuso las costas al accionante por haber dado lugar a la rescisión del contrato. En el marco del proceso sobre daños y perjuicios el actor reconvenido se queja del monto otorgado en concepto de ?daño moral?, del rechazo de algunos de los rubros reclamados, de que se haya hecho lugar a la reconvencción por alquileres adeudados, de la forma en que deben calcularse los intereses por montos de alquileres abonados cuyo reintegro persigue y finalmente se agravia por cuanto sostiene que el juez que intervino en la instancia anterior falló extra petita al haber dado por rescindido el contrato cuando requirió su resolución. Por su parte, los demandados reconvenidos se agravian del rechazo de la prescripción, de lo que consideran un errado análisis del riesgo de la cosa y de la prueba producida en autos como así también de que se haya otorgado suma alguna en concepto de ?incapacidad sobreviniente? y ?daño moral?, de que se haya hecho lugar a la reconvencción sólo hasta la fecha de interposición de la demanda en la que se consignaron las llaves y de la imposición de costas. En el marco del desalojo, el locador cuestionó que se haya omitido analizar el derecho que le asistió a iniciar el proceso de desalojo y la imposición de costas decidida en consecuencia, planteando recurso de nulidad de la sentencia por no haberse dado cumplimiento con requisitos formales que la hacen pasible de dicha sanción; mientras que la actora se quejó oportunamente de la imposición de costas decidida mediante la resolución de fs. 154 en la que se rechazó su planteo de caducidad de la instancia. II. Ante todo cabe destacar que por imperio del art. 7 del nuevo Código, la normativa aplicable en relación a los daños producidos a raíz de la explosión del calefón es aquella vigente al tiempo de la ocurrencia del hecho porque es en esa ocasión en la que se reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil y a idéntica conclusión cabe arribar respecto a las demás pretensiones en tanto corresponde aplicar aquella vigente al tiempo de la contratación y la constitución en mora porque es en esa ocasión, también, en la que se reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil, discutidos en esta instancia (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, ed. Rubinzal Culzoni, doctrina y jurisprudencia allí citada). III. En primer lugar trataré los agravios vertidos por el demandado reconvenido respecto al rechazo de la excepción de prescripción en el proceso sobre daños y perjuicios, por cuanto de la suerte que siga este agravio dependerá la necesidad de tratar algunos de los restantes introducidos en esas actuaciones. El recurrente sostiene que dado los términos de la pretensión de la actora corresponde aplicar al caso de autos el plazo de prescripción previsto por el art. 4041 del Código Civil -en realidad refiere el art. 4061 inexistente en ese cuerpo legal- en tanto aquélla parte dice expresamente que reclama por vicios redhibitorios. Adelanto que sus quejas no serán atendidas. Es que omite el apelante que el juez de grado no se desentiende de ello como así tampoco de que los vicios redhibitorios puedan darse en otros contratos distintos al de compraventa sino que funda su rechazo en la aplicación restrictiva que debe hacerse del instituto de la prescripción e indica que los términos de la norma en tratamiento resultan claros en cuanto a que sólo se refieren a la acción redhibitoria y a la quanti minoris derivada ese contrato en particular. En idéntico sentido se ha expresado la doctrina al analizar la norma en cuestión (Compagnucci de Caso, Ferre, etc. (directores), ?Código Civil de la República Argentina Explicado. Doctrina. Jurisprudencia. Bibliografía. Editorial Rubinzal Culzoni, tomo VIII, pág. 1065; y, Edgardo López Herrera, ?Tratado de la Prescripción Liberatoria?, editorial Abeledo Perrot, pág. 597). Sin embargo, ni siquiera una línea dedica el recurrente a rebatir ese argumento que resulta central para que el juez arribara a la decisión que cuestiona. Por lo demás, tampoco resulta ajustado a lo decidido por el a quo que éste haya ponderado para así resolver la suspensión por la constitución en mora del deudor con sustento en el art. 3986 del código de fondo sino que simplemente deja asentado que ese fue uno de los argumentos vertidos por el actor reconvenido al contestar el traslado pertinente para resistir el progreso de la excepción en tratamiento. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar el decisorio en crisis en este aspecto. IV. Bajo la denominación de tercer y cuarto

agravio se queja el demandado reconvenido, por un lado, de lo que considera un análisis errado del riesgo de la cosa y, por el otro, de una incorrecta interpretación de la prueba colectada en autos. Vale señalar que el recurrente confunde en este aspecto los distintos encuadres normativos efectuados por el a quo en el pronunciamiento en crisis, ya que la responsabilidad objetiva con fundamento en art. 1113 segundo párrafo del Código Civil le sirvió a aquél para enmarcar el análisis de la explosión del calefón mientras que a fin de examinar los vicios redhibitorios invocados como fundamento para dar por finalizado el contrato utilizó las normas del Código de Vélez relativas al contrato de locación. Hecha esta salvedad, ninguno de los argumentos que esgrime resultan hábiles para torcer lo decidido en la instancia de grado. Es que insiste el recurrente con que el perito ingeniero civil designado en el marco de la prueba anticipada no se expidió sobre las causas de los daños. Pese a ello, el experto luego de constatar el levantamiento de piso parquet en living, manchas de humedad en los paramentos de las paredes locales: living, baño y dormitorio -placard, pasillo, afectación provenientes de pérdidas de cañerías ubicadas en contrapisos sobre losa de H° A° que corren bajo los pisos locales del living, cocina y baño (ver fs. 110 del expediente mencionado), sostuvo que esos daños podrían haberse producido al ser reemplazado el original desagüe de fundición reemplazándolo por PVC blanco que por deficiencias de material o instalación produce las pérdidas de agua que humedecen solados y paredes cuyas consecuencias se observan (ver también en este caso fs. 110), a los que hay que agregar lo relativo al estado del calefón (fs. 113); al tiempo que negó categóricamente que los daños referidos sean producto de un mal uso de las instalaciones por parte del inquilino porque los habitantes de la unidad operan directamente las manijas de las canillas, la causa de los daños provienen de deficiencias de construcción o de los materiales utilizados (ver fs. 111 vta., pto. k). Por lo demás, resulta irrelevante que los listones de madera del piso estuvieran apilados unos sobre otros dado que lo analizado en este punto es que la humedad constatada es lo que provocó que se despegaran del suelo, más allá de cuál haya sido la posición en que hayan sido colocados luego de ello. En definitiva lo que decidió el juez en cuanto a los motivos que llevaron al actor reconvenido a dar por finalizado el contrato es que le asistió razón a éste en su reclamo debido a que el locador no arregló ni ofreció arreglar los desperfectos que se fueron produciendo en la unidad y era su obligación de conformidad con lo previsto por los arts. 1514 y 1516 del Código Civil. Por lo demás, si tan claro resultaba que el consorcio era responsable por los daños ocasionados no se llega a entender cuál fue el motivo por el cuál no requirió su citación como tercero tal como hizo con los fiadores del contrato de locación aunque con distinto alcance. Por los argumentos expuestos, propongo al Acuerdo que también en este aspecto sean desestimados los agravios del demandado reconvenido y confirmado el pronunciamiento cuestionado. V. Sentado ello, en cuanto a los agravios del demandado reconvenido dirigidos a cuestionar la procedencia de los rubros incapacidad sobreviniente y daño moral, cabe recordar que la expresión de agravios es un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida, con el fin de obtener su revocación o modificación parcial por el tribunal (conf. Art. 265 del ritual), pues tiene la trascendencia de una demanda destinada a abrir la segunda instancia, al punto tal que sin expresión de agravios aquélla se halla imposibilitada de entrar a verificar la justicia o injusticia del acto apelado (conf. Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial comentado, T I, pág. 939). Por ello, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso, constituyendo una crítica razonada que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implique el estudio de los razonamientos del Juzgador, demostrando las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas. La ausencia de dichos requisitos trae aparejada la deserción del recurso en cuestión (conf. Art. 266 del mismo cuerpo legal). Desde esta perspectiva entiendo que las quejas en tratamiento no cumplen siquiera mínimamente con dichos requerimientos, en tanto los agravios referidos al rubro incapacidad sobreviniente se construyen a partir de la premisa que el juez de la instancia anterior otorgó la suma Pesos Cuarenta Mil (\$40.000) por este concepto pese a que el perito no halló secuela física alguna cuando esta cuestión se encuentra reflejada en el pronunciamiento de grado dado que la suma mencionada se estableció en virtud de las secuelas psíquicas constatadas por aquél, cuestión sobre la que el recurrente no se hace cargo. En cuanto al rubro daño moral tan sólo manifiesta su mera disconformidad. De allí, que de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 265 y 266 del Código Procesal, corresponde declarar la deserción del recurso de apelación del demandado reconvenido con el alcance indicado. VI. El juez de grado otorgó en concepto de daño moral la suma de Pesos Diez Mil (\$10.000). El actor cuestiona este monto por considerarlo reducido en orden a las vicisitudes atravesadas por el actor a raíz del incumplimiento contractual y las generadas a raíz del accidente. Al respecto he de señalar que el daño moral se configura por todo sufrimiento o dolor que se padece, independientemente de cualquier reparación de orden patrimonial. Es el menoscabo en los sentimientos, consistente en los padecimientos físicos, la pena moral, las inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias que puedan ser consecuencia del hecho perjudicial (conf. Llambías, J. J., Tratado de Derecho Civil - Obligaciones, t. I, págs. 297/298, núm. 243). Para su determinación no se requiere prueba de su entidad, pues se lo tiene por acreditado con la sola comisión del acto antijurídico, vale decir, que se trata de una prueba in re ipsa, que surge de los hechos mismos (conf. esta Sala en causas N° 35.064/06 del 27/8/13 y N° 109.053/00 del 15/4/14 entre otras). También se ha dicho que es

una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquél en que se encontraba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial. (conf. Zavala de González, Matilde, Resarcimiento de daños, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2004, Tomo 2A, página 39). Así como que es un daño jurídico, en la medida que lesiona los bienes más preciados de la persona humana. Es compatible que el daño moral es la lesión de razonable envergadura producida al equilibrio espiritual cuya existencia la ley presume y tutela y que atañe a una persona. (conf. CNCiv., Sala B, 6-12-99, ?Mesa Gladys c/ La Cabaña s/ daños y perjuicios?). A mayor abundamiento, cabe agregar que al fijarse el daño moral deben tenerse en cuenta las circunstancias del caso vinculadas con las características del accidente, la naturaleza de las lesiones, el lapso de incapacidad y término que demandó la curación de ellas, los presuntos padecimientos y molestias naturales que de todo esto cabe inferir. (conf. CNCiv., Sala C, 6/11/73, LL, 156-862). En cuanto a la indemnización por este concepto en materia contractual, a fin de no resultar reiterativo me remito a los argumentos expuestos al respecto en la sentencia de grado en cuanto a la necesidad de su prueba. En el caso de que se trata, teniendo en cuenta las condiciones subjetivas de la víctima, las declaraciones testimoniales de fs. 470/471, 472/273 y 768/769, las circunstancias objetivas del evento dañoso y los padecimientos que la lesión seguramente le ha ocasionado, de conformidad con lo establecido por el art. 165 del ritual, considero que el monto cuestionado resulta equitativo a los fines pretendidos, por lo que las quejas también serán desestimadas, lo que así propongo al Acuerdo VII. Corresponde en este estado el tratamiento conjunto de lo decidido tanto respecto al reintegro requerido por el actor reconvenido como a lo decidido en cuanto a la reconvenición, dada la necesaria relación entre ambas cuestiones. El juez de grado rechazó el reclamo formulado por el actor reconvenido respecto al reintegro de los alquileres, expensas, AySA, EDENOR y METROGAS por cuanto se formuló por el período comprendido entre julio de 2010 a junio de 2011 cuando detentaba el inmueble ya que el depósito de las llaves a los efectos de su restitución se efectuó el 5 de agosto de 2011 (al iniciar estas actuaciones). Por otro lado, admitió la reconvenición por los alquileres adeudados, más expensas y demás servicios que estaban a cargo del locatario hasta la fecha de interposición de dicha demanda. El accionante se queja del rechazo de su reclamo por entender que el inmueble estaba inhabitable desde que envió la primera carta documento y aún antes y que mantuvo la llave en su poder sólo para poder realizar la prueba pericial anticipada que solicitó (expte. n° 110.743) y a que de no haber procedido de esa forma se hubiera quedado sin prueba, de manera que según su criterio la retención resulta justificada. En suma, solicitó su rechazo o, en subsidio, que se ordene el pago de estos conceptos hasta la primera carta documento o hasta el inicio de la demanda de prueba anticipada. También deben considerarse aquí las quejas vertidas por la misma parte respecto a lo que, según su criterio, se trata de un supuesto de extra petita ya que no solicitó la rescisión del contrato tal como decidió el a quo sino su resolución, lo que de acuerdo a su postura tendrá efectos relevantes a fin de establecer si corresponde que adeude suma alguna en concepto de alquileres y demás servicios. Por su parte, el demandado reconviniendo cuestiona lo decidido y pretende que dicha condena se extienda hasta que recuperó la tenencia del inmueble, aduciendo en particular, que el juez no le ha dado tratamiento a la consignación de llaves como tal. Pues bien, tal como quedó probado en autos, mediante la carta documento enviada el 17/9/2010 la actora intimó a los demandados a proceder a la reparación de los daños del inmueble bajo apercibimiento de resolver el contrato y consignar las llaves. Ante la reticencia a su pedido que quedó reflejada en la respuesta de los demandados, consideró resuelto el contrato al enviar la CD el día 29/9/2010. Pese a ello, en ningún momento le entregó las llaves del inmueble a los demandados sino que recién el 20 de diciembre de 2010 inició la prueba anticipada para realizar la pericia y constatar los daños que adujo y sólo consignó las llaves al iniciar estas actuaciones el 5 de agosto de 2011, es decir, casi un año después. En el marco descripto, no puedo sino señalar que en modo alguno puede considerarse que le asistía al locatario el derecho a retener las llaves de la unidad hasta tanto se practique la pericia en cuestión no sólo porque pudo arbitrar los medios necesarios a fin de asegurar la producción de la prueba sino porque en caso de no considerarlo posible debió pedir autorización para proceder de dicha forma al juez interviniente, lo que no hizo, de manera que se trata en la especie de una retención no justificada. Por ello, resulta acertado que no se haya ordenado la devolución de las sumas que reclama como contraprestación por el uso de la cosa. En cuanto a lo requerido por los demandados reconviniendo, lo cierto es que pese a lo que arguyen, el juez de grado acogió la demanda incoada por el actor reconvenido y una de las pretensiones que formó parte del escrito introductorio tal quedó trabada la litis era, precisamente, la consignación de llaves. Ninguna queja mereció ello de su parte, por lo que se trata de una cuestión que ha quedado firme y fuera de la competencia de este tribunal. En orden a ello, no corresponde sino confirmar lo decidido en relación a que los montos que se estipularon a su favor sólo deben integrarse hasta el momento de la consignación de las llaves. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar los agravios de ambas partes y confirmar lo decidido por el juez de grado. VIII. En virtud de lo decidido precedentemente, deviene abstracto que me expida en relación al planteo de la actora en cuanto al cálculo de los intereses reclamados en relación al reintegro de las sumas reclamadas. IX. El magistrado de la instancia anterior rechazó la devolución de la suma abonada en concepto de seña atento el tiempo transcurrido entre que se inició el vínculo contractual y el momento en que se consignaron las llaves. El actor se queja de lo

decidido y entiende que debe ponderarse como fecha válida a fin de decidir en este sentido, el primer reclamo efectuado o la fecha de la primera carta documento. El argumento esgrimido por el apelante no logra convencerme del desacierto de lo decidido debido en particular a lo decidido en cuanto a la consignación de llaves, tal como quedó expresado en el acápite VII, por lo que propongo al Acuerdo también confirmar la sentencia en este aspecto X. El a quo rechazó los importes reclamados por "gastos de calefón, cortina balcón y reparación desagüe" por considerar que no se acreditó que se hubieran realizado efectivamente. El actor reconvenido sostiene que de la pericia practicada en la prueba anticipada surge tanto la colocación del nuevo calefón como la colocación del reductor del enrollador y la cortina de enrollar reparada y considero que le asiste razón en este sentido, a poco que se repare en lo que surge del informe pericial elaborado en la prueba anticipada, en particular lo que emerge de las fotografías 8 y 9 y lo informado respecto al calefón a fs. 113. Por ello, teniendo en consideración el ticket que en copia certificada obra a fs. 5 de la prueba anticipada y lo informado a fs. 909 de estos autos en relación al calefón como así también lo que emerge de los informes de fs. 713/715 y del punto c de fs. 114, propongo al Acuerdo fijar por este concepto la suma de Pesos Dos Mil Doscientos Quince con Nueve Centavos (\$2.215,09) la que devengará intereses a la tasa activa cartera general -préstamos- nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina por tratarse de sumas erogadas Propongo entonces al Acuerdo, acoger con este alcance la queja de la parte actora. XI. El demandado reconviniente se queja de que se le hayan impuesto las costas por la admisión del reclamo de la actora en el proceso sobre daños y perjuicios por cuanto al no haber probado los daños físicos tratados en la sentencia como "incapacidad sobreviniente" le corresponde cargar con las costas por cuanto la suma otorgada en la sentencia resulta un 30% de lo reclamado. En lo relativo a la incapacidad sobreviniente no cabe sino remitirme a lo dicho en el acápite V. Por lo demás, aún cuando el hecho de que la demanda prospere por un monto inferior al peticionado en modo alguno modifica la situación del vencedor que en cuanto a las pretensiones que introdujo le corresponde al actor reconviniente, por lo que propongo al Acuerdo confirmar también este aspecto de la sentencia. XII. a) Corresponde adentrarme en el análisis del recurso de nulidad interpuesto por el locador en el proceso de desalojo de manera conjunta con el de apelación. Liminarmente debo decir que éste último comprende el anterior y que para que aquél resulte admisible los vicios u omisiones que se atribuyen al decisorio no deben ser susceptibles de ser reparados por vía de la apelación concedida, pues si esto es posible corresponde modificarlo antes que decretar su nulidad, por ser de estricta aplicación el principio de validez de los actos jurisdiccionales (Elena I. Highton y Beatriz A. Areán (directoras), "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Cocordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y Jurisprudencial, tomo 4, pág. 912). Teniendo ello en consideración y advirtiendo que para el análisis de estas quejas no serán tenidas en cuenta las cuestiones introducidas en el punto I de la expresión de agravios efectuada en el proceso sobre daños y perjuicios (ver fs. 1210/1211), considero que asiste parcialmente razón a la recurrente al cuestionar la imposición de costas decidida en la instancia de grado por cuanto se omite en el pronunciamiento analizar si asistía al apelante motivos para iniciar la acción destinada a obtener la restitución del inmueble siendo insuficiente a dichos efectos que haya dado pie a la rescisión del contrato. Por el contrario, teniendo en cuenta las particularidades del caso y que más allá de la rescisión aludida, el locatario luego de dar por finalizado el contrato retuvo de manera indebida el inmueble, aspecto que subsistía al momento del inicio del proceso sobre desalojo, propongo al Acuerdo imponer en ese proceso las costas en el orden causado, dadas las particularidades anteriormente apuntadas (conf. art. 68 2da. parte del ritual). b) En cuanto a las quejas vertidas por el demandado en el proceso de desalojo respecto a la imposición de costas decidida al rechazar el acuse de caducidad de instancia a fs. 154, dados los argumentos vertidos en esa resolución que resultan ajustados a las constancias de autos, no pudiendo albergar dudas respecto a que no había motivos atendibles para decretar la perención de la instancia, propongo al Acuerdo su confirmación. XIII. Por lo expuesto hasta aquí, voto porque: en los autos "Usandivaras Carrizo, Gabriel c/ Buglioni, Alberto Leónida Pacífico y otro s/ daños y perjuicios" (Expte. N°: 62.069/2011: I) Se revoque la sentencia en cuanto al rechazo del reclamo en concepto de "gastos de calefón, cortina balcón y reparación desagüe", el que se admite por la suma de Pesos Dos Mil Doscientos Quince con Nueve Centavos (\$2.215,09) con más los intereses estipulados; II) Se la confirme en lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas; y, III) Se impongan las costas de alzada en un 40% al actor reconvenido y un 60% al demandado reconviniente; y en los autos "Buglioni, Alberto Leónida Pacífico c/ Usandivaras, Gabriel y otro s/ Desalojo: otras causales", Expte. n°: 36.703/2011: I) Se confirme la imposición de costas resuelta en la instancia de grado por la incidencia resuelta a fs. 154 e imponer las costas por esa apelación al demandado (art. 69 del Cód. Procesal) y II) se revoque la sentencia de grado, imponiendo las costas por el fondo de la cuestión en el orden causado, imponiendo las generadas al respecto en esta alzada al demandado vencido (art. 68 del Cód. Procesal). Por razones análogas, la DRA. CASTRO y el DR. POSSE SAGUIER adhieren al voto que antecede.- Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA LAURA RAGONI Secretaria

Buenos Aires, 07 de junio de 2018. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: en los autos ?Usandivaras Carrizo, Gabriel c/ Buglioni, Alberto Leónida Pacífico y otro s/daños y perjuicios? (Expte. N°: 62.069/2011: I) Revocar la sentencia en cuanto al rechazo del reclamo en concepto de ?gastos de calefón, cortina balcón y reparación desagüe?, el que se admite por la suma de Pesos Dos Mil Doscientos Quince con Nueve Centavos (\$2.215,09) con más los intereses estipulados en el considerando pertinente; II) confirmarla en lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas; y III) imponer las costas de alzada en un 40% al actor reconvenido y un 60% al demandado reconviniente; y en los autos ?Buglioni, Alberto Leónida Pacífico c/ Usandivaras, Gabriel y otro s/ Desalojo: otras causales?, Expte. n°: 36.703/2011: I) confirmar la imposición de costas resuelta en la instancia de grado por la incidencia resuelta a fs. 154 e imponer las costas por esa apelación al demandado (art. 69 del Cód. Procesal) y II) revocar la sentencia de grado, imponiendo las costas por el fondo de la cuestión en el orden causado, imponiendo las generadas al respecto en esta alzada al demandado vencido (art. 68 del Cód. Procesal).

MARIA LAURA RAGONI Secretaria

032701E