

Cobro De Pesos Locacion De Servicios Incumplimiento En El Pago

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Locación de servicios. Incumplimiento en el pago

Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de cobro de pesos, pues a través de la pericial fueron probados los trabajos de plomería y gas realizados por el actor para el consorcio demandado. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 11 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos "FERNÁNDEZ, GUILLERMO ESTEBAN C/ CONS. DE PROP. CABRERA 3094 S/ COBRO DE SUMA DE DINERO" respecto de la sentencia de grado 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. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIADO. I. A la cuestión propuesta el Doctor Rodríguez dijo: La sentencia de fs. 333/345, hizo lugar a la demanda promovida por Gabriel Esteban Fernández y, en consecuencia, condenó al Consorcio de Propietarios calle Cabrera 3094 a pagarle la suma de \$150.835, con más intereses y costas. Dicho decisorio fue apelado por ambas partes. La parte demandada fundó su recurso a fs. 355/359, cuyo traslado fue contestado a fs. 367/369. Por su parte, el actor expresó agravios a fs. 362/365, respondidos a fs. 371/373. Así las cosas, procederé a analizar los agravios, destacando que por imperio del art. 7 del nuevo Código, la normativa aplicable sería aquella vigente al tiempo de la ocurrencia del hecho. Ello es así porque es en esa ocasión en la que se reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil, razón por la cual el caso será juzgado en base al Código de Vélez Sarsfield, (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). II. En principio, corresponde en el caso, hacer una breve mención de las posturas asumidas en los escritos introductorios. El actor, dijo ser de ocupación plomero y gasista, asimismo manifestó que convino con la administración demandada la realización de diversos trabajos de su especialidad, por ejemplo: tareas en los departamentos sitios en piso ... ???, hall central, ... ???, ... ??? y ???, sótano y ... ???, de la que precisó la tarea y su respectivo valor. Además señaló que "el día 13 de diciembre de 2014, encontrándose en plena faena y habiéndose retirado para buscar materiales necesarios para los trabajos encarados, al intentar reingresar, siendo aproximadamente la 20:00 hs. encontró que en el ingreso al edificio se desarrollaba una reunión consorcial". Afirmó que "los integrantes del Consejo de Administración le prohibieron el ingreso, imputándole "estar prendido con la portera" a la vez que lo tomaron del brazo y empujaron. Ante tal cuadro de situación y frente a la belicosidad y violencia ejercidas, salió corriendo del lugar dirigiéndose hacia su cercano domicilio. Ello motivó que fuera perseguido por algunos exaltados, siendo alcanzado por el consorcista Salvador, del dpto. ??? del piso ..., quien lo agarró del cuello y le arrancó de un tirón las llaves del edificio que le fueran entregadas para la realización de los arreglos encomendados". Por último, mencionó que "la llegada de su hermano y otros allegados evitó que la situación pasara a mayores, no pudiendo volver jamás a la obra, donde quedaron distintas herramientas y materiales de su propiedad, que nunca pudo recuperar, a la vez que tampoco percibió el precio acordado". Por su parte, y por medio de su administrador, el Consorcio de Propietarios Cabrera 3094, negó la totalidad de los hechos en la forma en que fueron relatados y señaló que "a la fecha de contratación del accionante para la realización de trabajos de plomería y gas en el edificio se encontraba en ejercicio una administración anterior, en tanto que desde la designación de la actual, en asamblea del 20 de diciembre de 2013, el demandante no realizó trabajo alguno. En este sentido destaca la realización de pruebas de hermeticidad en distintas unidades, en las que se constató la existencia de fugas, por lo que fue necesario proceder a reconectar las unidades Portería, ? ?...?, ? ?...?, ... ?...?, ... ??? y ? ?...?, donde Fernández había realizado el nuevo tendido pero no lo habilitó ni presentó los planos ante Metrogas". Por otro lado, respecto a las tareas correspondientes a la unidad del ... ?...?, señaló que fueron pagados en su totalidad, aunque no fueron concluidas, por lo que el consorcio instó una mediación a fin del reintegro respectivo. Refirió que el accionado padeció serios problemas económicos y en la funcionalidad de las unidades en las que intervino el actor. Además continuó su relato diciendo que las cañerías presentaron graves deficiencias, lo que obligó a contratar a otros dos gasistas matriculados, quienes prácticamente tuvieron que rehacer todos los trabajos. Asimismo, señaló que "las cañerías de las unidades ?...? y ?...? del piso ... se tuvo que realizar un nuevo tendido... desde el medidor hasta los artefactos, presentación de planos ante Metrogas, aprobación de la inspección por la prestataria del servicio y pruebas de hermeticidad. Acompaña las facturas respectivas". Al respecto mencionó que "la única constancia de presentación ante la firma Metrogas acompañada por Fernández surge que sólo realizó tareas de lubricación de llaves de medidores, colocación de ventilaciones superior e inferiores y recubrimiento epoxi a barrales de denominación de departamentos y no la totalidad de los trabajos que describe. Por ello impugna la partida reclamada por trabajos en el sótano". Por último negó y desconoció la realización de las labores de plomería alegadas, respecto de las unidades

?...?, ... ?...? y ... ?...? como así también las agresiones, y la retención de herramientas o materiales. III. La sentencia y los agravios Aclara el sentenciante que optó por transcribir lo sustancial de la experticia, desde que de allí resulta la efectiva realización por parte del accionante de los trabajos enunciados en el escrito inaugural. Con posterioridad en la sentencia, se analiza la impugnación de fs. 190/2, la prueba testimonial rendida en la causa y los restantes elementos de juicio pertinentes, para arribar a la conclusión luego de un fundado análisis, que resultó acreditada con suficiencia, ?...la vinculación entre las partes en los términos de la locación de obra de la que dan cuenta los distintos ?contratos de trabajo? que obraran a fs. 7/10 y 14/18 -actualmente reservados en sobre aparte y que en este acto se tienen a la vista-, y la realización de casi la totalidad de los trabajos encomendados.

También la corroboración de un incidente que derivara en un escape a la carrera por parte del gasista, que culminara en una acalorada discusión con amenazante toma de cuello incluida por parte de un consorcista, que solo concluyó ante la eficaz tarea mediadora del hermano del perseguido? (fs. 339). En el decisorio apelado antes de tener por reconocida la vinculación entre ambas partes, el análisis se detiene en el informe pericial realizado por el Ingeniero Arnoldo Héctor Bodorovsky (fs. 175/186), quien asegura que de las inspecciones que realizara y de los otros antecedentes obrantes en autos, el actor realizó las siguientes tareas en el edificio del consorcio demandado: en lo que refiere a la Sala de Medidores se llevaron a cabo a), lubricación de llaves, prueba de hermeticidad a prolongación domiciliaria (caño general de entrada) con su posterior cambio en 2? de diámetro con sus protecciones epoxi y asfálticas, en los carrales (caños que portan los medidores) ejecutó la pintura y escritura por piso y letra, ventilaciones superiores e inferiores de 600 cm2 de apertura, limpieza de medidores, pintura en puertas, leyenda escrita y soldadura de herrería, a las vez que la presentación de formularios y trámites ante Metrogas; luego de ello agrega b) en Hall Central, destapación de la cámara de inspección con máquina de 22 mts. De sonda; c) En unidad del piso ?...?, trabajos de plomería por pérdida de agua y del cuadro de ducha, cambio de la llave de paso general, con extensión de agua fría en Hidrobronz, piezas de bronce y soldaduras blandas. También trabajos de albañilería con rotura y rearmado de pared, colocación de cerámicos de reposición y empastinado, dos ramales de agua fría y caliente en ducha; d) En el ... ?...? cambió los desagües y la alimentación de agua fría y caliente, boca de acceso, pileta de patio y sus afluentes de bidet, bañera y lavatorio, cambio de caños de alimentación de agua fría y caliente desde el nudo de ramal hasta lavatorio y albañilería (roturas de piso, contrapiso y cerámicos con empastinado); e) En el ... ?...?, destapación de la boca de acceso a la columna general de desagües (con retiro y ulterior reconexión de inodoro), instalación de cañería nueva de gas por pérdida de fluido, desde el medido hasta primer y segundo nudo con caño de hierro revestido en epoxi con desconexión y ulterior reconexión de cocina, trabajos de albañilería en la cocina (remiendo de piso, contrapiso y colocación de cerámicos). No obstante ello, los propietarios de la unidad no contrataron a Fernández para la habilitación del suministro ante Metrogas, por el que se encuentra interrumpido; f) En ... ?...? y ?...?, instalaciones de gas completas desde medidores hasta las unidades, aunque la habilitación fue realizada por otro gasista matriculado. El ingeniero designado de oficio dijo -lo destaca el magistrado en su fallo- que fueron realizados de conformidad con los contratos de trabajo acompañados, y que dichas tareas datan de diciembre de 2013. Respecto al costo de las labores concretadas lo consideró adecuado a la fecha de ejecución y acompañó las fotografías que grafican los extremos aludidos. El demandado se agravia en primer lugar porque en la decisión cuestionada se consideró que la totalidad de los trabajos desarrollados en el sótano, enunciados en el contrato n° 82/13 obrante a fs. 52 vta., fueron realizados por el actor, sin advertir que ?el perito transcribió (en gran parte) lo asentado en dicho contrato de trabajo, es decir copió de manera calcada los trabajos allí descriptos.?. En línea con ello se queja porque el sentenciante desconoció las facturas originales emitidas por Maraz, el segundo gasista contratado, obrantes a fs. 116/123, así como su declaración testimonial en la cual, al responder a la pregunta 1, reconoce haber realizados trabajos en los medidores. Además cita, como fundamental la constancia de presentación ante METROGAS realizada por Fernández, donde solo consta que hizo, 1) lubricación de llaves de medidores, 2) colocación de ventilación superior e inferior y 3) recubrimiento epoxi a barrales de denominación de departamentos. Por otra parte surge que no hizo: 1) pruebas de hermeticidad a prolongación domiciliaria (caño general de entrada) con su posterior cambio en dos pulgadas de diámetro con sus protecciones epoxi y asfálticas 2) pintura y marcado de los departamentos por piso y letras; 3) limpieza de artefactos medidores y 4) pintura, leyenda escrita y soldaduras de herrería en puertas (fs. 355 vta.). En cuanto al segundo agravio, el ente consorcial, cuestiona que el juez de grado tuvo por cierto que el accionante realizó y concluyó los trabajos en el ? ... y ..., con apoyo en la opinión del perito, en particular cuando afirma que ?...no hay indicios de que tuvieran que rehacerse los trabajos de las unidades? mencionadas del piso ?, y para ello soslayó lo que surge en contrario de las facturas originales n° ..., ? y ... emitidas por el segundo gasista Maraz, así como lo declarado por éste último que se transcribe en la parte pertinente y el acta de asamblea del 5 de febrero de 2014. Respecto al primero de los cuestionamientos mencionados, los argumentos son similares a los esbozados al formular las observaciones a la pericia de fs. 190/2 vta. (ver primer impugnación), y los que se suman, giran siempre en torno a ese nudo. Para darle respuesta y sellar su suerte negativa, prácticamente basta con remitirse a la contestación del perito de fs.239/47, donde en lo pertinente informó ?con respecto al punto III. Titulado 1° impugnación: Sala medidores de gas,

paso a aclarar que la demandada tiene una errónea interpretación de los conceptos de los trabajos realizados, que surgen de las facturas presentadas por... Maraz (también gasista), tratándose de trabajos totalmente diferentes a los realizados por el actor, Sr. Fernández. Por lo expresado en el ítem anterior cabe destacar el concepto de Prueba de hermeticidad (facturas del Sr. Maraz, N° ?, ..., ... y ?)... que realiza el gasista consiste en verificar la existencia de fugas en el sistema de conducción de gas...esta prueba no ubica la fuga. Tampoco da un análisis estructural de la tubería (corrosión avanzada, grietas, quebraduras, etc) Solo nos informa la existencia o no de pérdidas en el sistema de gas. Ahora bien, la diferencia entre los trabajos realizados por los profesionales consiste en lo siguiente: el trabajo del actor, Sr. Fernández, en sala de medidores de gas, se llevó a cabo, a partir del caño de gas maestro que proviene de la entrada (vía pública) (20cm antes de la línea municipal), hasta la llave de medidores. La habilitación de la sala de gas, consiste desde el caño maestro (20 cm antes de la línea municipal) hasta la llave de medidores, (hasta ese tramo hay una habilitación) en este caso esta agregada en autos la constancia de Metrogas que fue habilitada por el actor., Sr. Fernández.

Concepto de prolongación domiciliaria: corresponde desde 20 cm antes de la línea municipal hasta la llave de medidores. Acá termina el trabajo para la habilitación de sala de medidores de gas. Ahora bien los trabajos del Sr. Maraz facturas N° ..., ... y ... son sobre prueba de hermeticidad que se realizan desde las llaves de medidores (cada departamento tiene su medidor y cañería individual), hasta los artefactos de cada unidad funcional que le corresponden una habilitación diferente a la habilitación de sala de medidores de gas (por todos los motivos expresados estamos frente a trabajos diferentes)?. Y en este sentido, incluso la declaración misma del nombrado Maraz de fs. 295/6 vta. corrobora la conclusión pericial sobre el punto y se le vuelve en contra al apelante, porque si bien es cierto que en la respuesta a la primer pregunta afirma haber realizados trabajos en la sala de medidores, los califica como de control y más adelante, cuando se le requiere que explique las tareas que cumplió en ese sector, reconoció que hizo las pruebas de hermeticidad en todos los departamentos, ?...nada más...para saber qué cañería pierde y cuál no, para dar informe a la administración? (ver respuesta a la pregunta n° 14). Queda claro de lo explicado por el ingeniero Bodorovsky al detallar los trabajos efectuados por el actor en la sala de medidores, que las tareas realizadas por el nuevo gasista, que según aduce el consorcio fue para rehacer lo hecho por el accionante, no es más que una contratación para la realización de nuevas labores. Algo parecido ocurre con el mencionado segundo agravio, acerca de lo cual en la aludida contestación el experto precisó, respecto de los departamentos ... ?...? y ... ?...?, que se hizo presente en el edificio de Cabrera 3094 y pudo verificar que ?... los trabajos se encontraban realizados según presupuestos y facturas presentadas por la parte actora (las marcas de los materiales colocados en los trabajos coincidían con los emitidos por la casa de sanitarios Sanz Hnos.). ...Además... en el estudio exhaustivo de las cañerías no hay indicios de que los trabajos se tuvieron que rehacer. (las uniones, roscas y acoples se encuentran intactas, nunca fueron desarmadas)?. ?Asimismo las facturas presentadas por el Sr. Maraz factura n° ..., ..., ..., son las únicas relacionadas con el tendido de cañería del piso 8 depto ... y ..., las mismas carecen de detalle del trabajo llevado a cabo, como también la parte no arrojó presupuesto ni elemento alguno idóneo que permita identificar el trabajo, muy por lo contrario las mismas prestan contradicción en la forma de pago que se llevó a cabo (forma de pago:2 cuotas y se facturó 3 veces en diferentes fechas)?. Agregó, luego, lo que cobra relevancia para contestar ambas quejas, que ?en materia de antigüedad de trabajo es determinante la pintura o el color de los metales o materiales que indican cierto paso del tiempo, teniendo en cuenta el ambiente del lugar, como también es importante tener en cuenta una pluralidad de indicadores, lo cual me remito al punto III. 3 de esta presentación. Añadió al criterio técnico-científico cuando se trata de instalaciones de gas las mismas tienen que ser desarmadas por inconvenientes técnicos y se vuelven a rearmar las cañerías al poco tiempo presentan oxidación, en caso contrario las cañerías de gas no se oxidan. Tuve en cuenta al momento de analizar los trabajos que los materiales utilizados en los trabajos coincidían con los detallados en las facturas de sanitarios Sanz Hnos. por ejemplo: la marca Revestubo de caños de gas detallados en las facturas de la casa sanitaria coinciden con los colocados desde el medidor de sala de gas hasta la entrada de departamentos ... y ... del piso 8 y entrada de piso 2 dpto. ..., y lo mismo también se puede decir de las rejilla de ventilación marca IB que se encuentran en la sala de gas, y el resto de materiales que pueden ser identificados por marcas que coinciden con sus respectivos presupuestos, porta reja marca Awaduct, fuelle de inodoro pvc marca ideal, llave de gas Fv, llave de paso hb Fv, tubo y codo marca Awaduct, sopapa de bañera fv, que poseen marca grabada con los presentados en las facturas de Sanitarios Sanz Hnos. (ver fs, 243)?. Los jueces no están obligados a aceptar y consagrar los dictámenes periciales. Empero, tampoco pueden ser dejados de lado por éste en forma discrecional. Ello porque si bien es cierto que las normas procesales no acuerdan al dictamen el carácter de prueba legal, no lo es menos que cuando el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica del campo del saber del perito, para desvirtuarlo, es imprescindible traer elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error, o el inadecuado o insuficiente uso que el técnico hubiera hecho de los conocimientos científicos de los que por su profesión o título habilitante necesariamente ha de suponerse dotado, o sea, que el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquél debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia,

evidenciando la existencia de errores de entidad, o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de los hechos controvertidos (conf. Morello-Sosa-Berizonce: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Comentados y Anotados", t. V-B, pags. 453/). Analizada la citada pericia con sujeción a las pautas del art. 477 del Código Procesal, ella guarda concordancia con las reglas de la sana crítica, está basada en una sólida fundamentación, que a través de explicaciones tan claras como contundentes, ponen en evidencia la realización de un serio trabajo. Fue muy bien defendida con la respuesta de fs. 239/50, lo cual me convence de que todo cuanto en ella se informa merece la aprobación, desde que no logró ser desvirtuada en ninguna de sus conclusiones, lo cual me lleva a concordar con la valoración de este elemento que se efectuara en la primera instancia. El testimonio de Maraz, al que tanta trascendencia le asigna el consorcio, aún cuando se prescindiera de la sospecha de parcialidad que pueda despertar, dada la relación que el nombrado mantiene con el ente y su representante, y el lógico deseo de conservar el vínculo que constituye para él una fuente de ingresos, es tan vago e impreciso, como bien se lo deja entrever en la sentencia apelada, que resulta a todas luces inepto para poner en duda la opinión del perito, que luce contundente por donde se la analice, cuenta con el aval de otras constancias confiables que la causa ofrece, así como de los conocimientos y experiencia profesional que quedan patentizados a poco que se repare en la meridiana claridad de sus respuestas y en la sólida fundamentación que las rodea. Nótese que de la declaración referida precedentemente surge que realizó trabajos incompletos, sin indicar cuales y sus dichos además se encuentran desvirtuados por los otros testimonios, como así también por el informe pericial obrante en autos. Se suma a ello, como elementos claramente corroborantes de lo decidido con basamento en la pericia técnica, los testimonios bien ponderados por el juez de grado y que ahora repaso. En esta senda, cabe citar los dichos de los testigos Bravo, Orrazola, Guajardo, Volcovsky, Lumina, Ocampo y Burgueño. El primero de los nombrados a fs. 209/210 declaró que era vecino del barrio y que también hizo tareas en el edificio en cuestión, y afirmó que el actor realizó, tareas, y dió cuenta de haber presenciado un incidente cuando se encontraba en la puerta de su domicilio y vio correr al actor, mientras era perseguido por un muchacho de nombre Salvador, quien se encontraba con unos amigos, y que al alcanzarlo lo agarró del cuello, mientras discutían por la llave de la calle Cabrera. Mencionó también que el hermano del actor logró calmar la situación relatada.

A su vez, la Srta. Nadia Beatriz Lumina que iba ocasionalmente al edificio para consultar a su abogado, ello sin perjuicio de que su letrado sea el patrocinante del aquí actor, pues de ser así, bien pudo haber concurrido al estudio del Dr. Migliori y ver al actor realizar trabajos en dicho edificio. Sumado ello a que su declaración es coherente con el resto de los testimonios aportados en autos.

Por otro lado Emanuel Emilio Ocampo, vecino del barrio menciono ver al actor trabajar en el lugar y subir caños. Marcelo Ezequiel Burgueño a fs. 259, dijo que realizaba tareas de procuración en el estudio del Dr. Migliori, ubicado en el edificio donde pudo observar que el accionante realizó trabajos durante el año 2013, cuya valoración entiendo es coincidente con los dichos de la testigo Nadia Beatriz Lumina. No puede pasarse por alto el testimonio de fs. 213/214, realizado por Lydia Esther Volcovsky, quien fuera administradora del consorcio demandado, hasta su renuncia en el mes de noviembre de 2013. Mencionó que el actor ya estaba trabajando en el lugar cuando ella se hizo cargo de su gestión y era el proveedor habitual del consorcio, describiéndolo como el gasista y el plomero oficial. A su vez reconoció la testigo como propia la firma inserta en los contratos de trabajo que se reclaman en autos, obrantes a fs. 7/10 y 14/18. En ese contexto aparece la importante declaración de Roberto Daniel Arrazola Roda, quien ocasionalmente se desempeñara como ayudante del actor, dando cuenta de haberlo asistido en las tareas correspondientes a los departamentos del ? piso, quien mencionó "... que no le pagaron nada y se quedaron con todas las herramientas, una enroscadora, herramientas manuales, pinzas, llaves de fuerza, herramientas varias, taladro repercutor, moladora y los materiales, caños epoxi de gas y todos los suplementos, Todo esto lo se porque estaba ahí, nunca los retiro, todo esto estaba en la sala de gas. La misma estaba en trando en el costado derecho del ascensor. ?Consultado si se habilito el suministro de gas en la sala?, dijo que: "... si, a los primeros días de diciembre, la primer semana, lo sé porque lo hice con él.?. Seguido ello, y ante la pregunta de la letrada de la demandada, ?si una vez concluidos los trabajos en el ... y ... se rehabilito el gas?, señaló que: "... supongo que sí, porque faltaba un cinco por ciento de obra, ya no faltaba nada, supongo que lo habrá habilitado otro gasista. Oportunamente consultado que fue ?...Si Fernández presento plano ante Metrogas para la aprobación de los trabajos en la sala de máquinas...? respondió que "... si los presentó porque está habilitado y nosotros hicimos la habilitación.?" (fs.232). A diferencia de lo que alega la demandada, juzgo que en la sentencia se ha desarrollado una correcta valoración de la prueba en general y del testimonio de Rodas en particular, cuya declaración, apreciada de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 456 del Código Procesal), y de modo estricto o restrictivo, es en sí misma confiable si se pondera que se exploya con toda naturalidad y da razones precisas de sus dichos. Además, guarda coherencia con las demás declaraciones testimoniales, y con los restantes antecedentes probatorios confiables, que la causa ofrece, entre ellos, el informe pericial. Lo expuesto, me convence de que los últimos testigos de autos han sido sinceros y que contaron lo que percibieron por medio de sus sentidos, sin que se advierta vestigio alguno apto para poner en tela de juicio su veracidad, a lo que se suma que no fue impugnado en los términos del recién citado dispositivo. Las alegaciones que ahora se hacen en esta alzada,

carecen de toda entidad para conmovir la interpretación que se propicia al respecto, si se aprecia que no pasan de ser meras generalidades, desprovista de todo sustento probatorio. A la luz de estas pautas, no cabe sino concluir en que los agravios carecen de asidero, lo cual impone su rechazo y la confirmación de la sólida sentencia apelada en los aspectos cuestionados. Sólo cabe agregar, respecto del acta de asamblea en cuestión, que su contenido en general no deja de ser una serie de manifestaciones unilaterales, contradichas por pruebas confiables que la causa ofrece, cuando el conflicto con el actor ya se había desatado, y el presente proceso luego del intercambio cartular ya se vislumbraba en el horizonte, todo lo cual desmerece su valor probatorio a los fines pretendidos. En lo concerniente al tercer agravio del demandado, vale destacar que cuando se acude al desistimiento unilateral que prevé el art. 1638 del Código Civil, el comitente queda obligado a resarcir al empresario los gastos, el trabajo realizado tanto para la preparación como la ejecución y las ganancias que el contrato le hubiera reportado de haber iniciado o continuado su ejecución. Y esta utilidad a reconocer es judicialmente reducible sólo cuando su plena admisión ?condujera a una notoria injusticia?, extremo que está muy lejos de verificarse en la especie, donde la mentada facultad fue ejercida de modo discrecional, y signada por un accionar violento que tuvo como damnificado al locador, cuando los trabajos se encontraban casi concluidos, de acuerdo a lo que alumbran las pruebas reunidas en el expediente. De ahí que hizo bien mi colega de agrado en no acudir a este remedio que la doctrina califica como extraordinario y excepcional (ver Cifuentes-Sagarna: ?Código Civil, Comentado y Anotao?, t. III, p. 632 y sus citas), si se aprecia que ninguna desproporción o desequilibrio económico se ha producido en perjuicio del dueño de la obra, más que el razonable, derivado de su cuestionable comportamiento. IV. El primer agravio del actor corresponde al costo de reposición de las herramientas y los materiales utilizados, cuya partida tuvo un resarcimiento fijado de \$22.000. Asimismo el quinto cuestionamiento del accionado se circunscribe en la indemnización otorgada en concepto de retención de las herramientas del accionante, cuya queja apunta a la procedencia. Es por ello que ambos planteos serán tratadas conjuntamente. Se señala en la sentencia recurrida, con argumentos que comparto que ?(Encontrándose incontrastablemente acreditado que el demandante se encontraba realizando diversos trabajos de plomería y albañilería en distintas dependencias del edificio por encomienda de la administración consorcial, inequívoco es concluir que disponía y utilizaba las herramientas necesarias al efecto. Tampoco aparece como verosímilmente discutible que quien encarara una rápida retirada a la gran carrera, escapando con temor frente a las fuertes imputaciones y/o amenazas proferidas por algunos asambleístas, y que fuera perseguido y agarrado del cuello en plena calle por alguno de ellos, haya reparado en recoger aquellos elementos antes de encarar su urgente partida del lugar. Por lo demás, el reintegro de los implementos formó parte de las intimaciones que el accionante cursara mediante cartas documento de fechas 20 de diciembre de 2013, 13 y 30 de enero de 2014 (cuyas copias obran a fs. 44, 46 y 49)?. Estos razonamientos, que son los pilares sobre los que se apoya la procedencia el rubro, no han sido objeto de un ataque frontal de parte de la demandada, por lo que se mantienen intactos. Es que en el caso sometido a revisión, ha quedado comprobado que el accionante tuvo que retirarse ?corriendo? del edificio del demandado, por lo que es de toda lógica la presunción que dejó allí sus herramientas. Ello producto de las agresiones y amenazas que recibió de parte de algunos consorcista mientras se desarrollaba una asamblea. Detalló el actor que estas herramientas eran: ?llave de pasos de tres cuartos, piezas, caños de una pulgada y de tres cuartos, cemento, arena, ladrillo, amoladora con turbina, demoledor, martillo rotupercurtor, agujereadora (todas ellas de marca De Walt), cortadora manual (marca Teve compras), roscadora (marca gama) y un cajón de herramientas que contenía 14 mechas de pared de varias medidas y distintos encastres para diferentes máquinas, tres corta fierros, tres puntas adaptadoras sds max para sds plus, juego de destornilladores marca Bahco, pinza pico de loro marca Bahco, francesa y llave inglesa, martillo, 3 masas, llave universal, guarniciones de grifería y fresadora? Siguiendo ese derrotero, si se reputa acreditado que el demandante se encontraba realizando trabajos de plomería y albañilería en el edificio tal como fuera convenido con la administración del consorcio, es también lógico presumir que mientras las desarrollaba tenía las herramientas apropiadas a tal fin, y si a ello se anudan las circunstancias acerca de cómo tuvo que retirarse el actor del edificio objeto de autos, es entendible que dejara sus elementos de trabajo, reclamados primero en la vía extrajudicial mediante las cartas documento de fechas 20 de diciembre de 2013, 13 y 30 de enero de 2014 (obrantes a fs. 44, 46 y 49) que se individualizan en el decisorio atacado. Por otro lado de las declaraciones testimoniales antes analizadas surge corroborado el empleo de alguna de ellas. Se suma a todo lo indicado, lo que surge de los testimonios mencionados por el juez. Así, el testigo Javier Humberto Bravo quien dijo a fs. 209 haber presenciado la discusión en la calle y tomado conocimiento que desde ese día no pudo ingresar al edificio para retirar las herramientas. También declaro que él intentó gestionar esa devolución sin obtener resultado positivo. Por ultimo dijo que en la sala de gas vio una enroscadora, agujereadora, llave francesa, máquina para picar y diversos materiales. Así las cosas, el Sr. Raúl Alberto Guajardo mencionó en su declaración testimonial de fs. 211, ?que vio una valija, una enroscadora, una destapadora y un taladro?. En ese sentido Roberto Daniel Arrazola Roda, explicó a fs. 232, que ?se quedaron con todas sus herramientas, una enroscadora, herramientas manuales, pinzas, llaves de fuerza, herramientas varias, taladro percurtor, amoladora y materiales....?. Los razonamientos precedentes demuestran

que hizo bien el juzgador en tener por comprobada la existencia del perjuicio, porque tanto sus fundamentos como la prueba que valoró, demuestran de manera incontrovertible esa indebida retención. No obsta a ello, lo que afirma el demandado en los agravios cuando aduce, en un claro intento por introducir cuestionamientos a la credibilidad, que resulta curioso que algunos testigos hayan recordado con tanta precisión que habían visto una enrroscadora, una agujereadora y una máquina para picar, entre otros. Basta con remitirse al oficio o actividad que muchos de ellos manifestaron desarrollar para restarle toda entidad al planteo, a lo que se agrega que se trata del arsenal de herramientas que se suelen utilizar en albañilería, plomería e instalaciones de gas, tareas para las cuales había sido contratado el actor. De ahí, que es suficiente un repaso de las obligaciones que asumiera en los contratos de locación de obra celebrado con el ente, para conferirle a lo que dicen los testigos al respecto una muy alta verosimilitud. En cuanto a la cuantía, cabe por un lado concordar con el actor cuando en los agravios señala que ?Surge de las declaraciones testimoniales de los Sres Bravo; Orrazola y Guajardo que coinciden que entre las herramientas se encontraba una enrroscadora tal cual como esta en las fotos que se agregó en estos actuados (fotografía confirmada por el perito ingenieril), su valor actual en cualquier lugar de compra venta ronda entre \$40.000 y 60.000?, conforme la página de mercado libre que individualiza. Aclarado ello, y el importante valor que una herramienta de esa naturaleza tiene en el mercado, concuerdo con lo que se sostiene en la sentencia en punto a que para la fijación de la cifra deviene necesario acudir en supuestos como el de la especie, a las reglas de lógica, máximas de la experiencia y a los pruebas incorporadas, sin que sea dable exigir una comprobación acabada y fehaciente, lo que se halla en un todo de acuerdo con lo que dispone el art. 165, última parte, del Código Procesal. En función de lo expuesto, datos de conocimientos general y restantes argumentos volcados en el pronunciamiento recurrido que hago míos, entiendo justo elevar el monto por este concepto a la suma de \$ 30.000, que reputo más razonablemente ajustada a los valores de plaza de los objetos de los que el actor ha sido despojado. V. Daño moral. El magistrado de grado hizo lugar a este ítem y condenó al consorcio demandado a pagar la suma de \$ 30.000. El accionante se agravia por el monto establecido en la sentencia, por cuanto si bien ha prosperado este rubro, entiende que al haber vivido una situación violenta y las consecuencias de éstas, las consideraciones del ?a quo? no fueron suficientes para medir el menoscabo que le ha implicado el hecho dañoso al actor, como por ejemplo, la experiencia vivida con posterioridad a la asamblea realizada por el Consorcio, luego que fue perseguido por personas fuera de sí. También refiere lo ya tratado respecto a la retención de las herramientas, y la pérdida de sus posibilidades laborativas. Por otro lado la demandada cuestiona la procedencia del rubro que se trata. Pues considera un exceso condenar al consorcio a abonar una indemnización por daño moral, debido a que sostiene que el actor en ningún momento acreditó haber sufrido algún tipo de padecimiento espiritual derivado de forma directa (o siquiera indirecta) de los hechos de autos que se ventilan en este litigio. Además, refiere que el objeto de esta litis tuvo por causa un supuesto incumplimiento contractual, ámbito en el cual el daño moral debe ser probado por la víctima, ya que no se presume y le resta características violentas al episodio vivido, dada la ausencia de denuncias, la inexistencia de moretones o rasguños y la no intervención del SAME. En su decisión el juez despliega una clara y precisa noción del instituto en análisis. Nada cabe agregar al respecto, dada esa claridad de conceptos que luce completa e incuestionable. En este contexto, pese a que fue agredido y tomado del cuello como lo explican los testigos, felizmente la circunstancia de que no sufriera moretones, rasguños ni ninguna otra secuela física, de ningún modo puede erigirse en una suerte de valladar que impida la procedencia de la indemnización, como parece interpretarlo el accionado, así como la inexistencia de denuncia policial y traslado en ambulancia. Es que si el art. 522 exige, como bien se destaca en la sentencia, valorar la índole del hecho generador y sus circunstancias, lo decisivo y fundamental es que no puede soslayarse que el actor fue víctima de uno de los hechos que merecen el mayor de los repudios en todo estado de derecho, que es el ejercicio de la violencia privada o justicia por mano propia, ejercitable sólo en las excepcionales y muy particulares características que regula el art. 2470 del Código Civil. A lo que se anuda, a raíz del despojo de sus herramientas de trabajos, -accionar que atenta contra expresas normas constitucionales, como los arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional que consagran el derecho a trabajar, a ejercer toda industria lícita y la inviolabilidad de la propiedad privada-, las penurias económicas a la que se refirieron varios de los testigos, que debió enfrentar el actor como lógica derivación del desgraciado episodio vivido en el edificio del consorcio demandado, endeudado con la casa de materiales, sin las herramientas al menos para encarar trabajos de envergadura y con su reputación mancillada en el barrio donde desarrolla su vida. Todo ello, conjuntamente con las razones explicitadas en la sentencia sometida a recurso, me convencen de que los hechos poseen suficiente entidad para exceder con creces las molestias o incomodidades propias de la vida en sociedad y del ámbito laboral en particular, con aptitud para dinamitar el equilibrio espiritual de la persona, y generar padecimientos y angustias, que medidas en su intensidad, con criterios de razonabilidad y justicia, justifican sobradamente la procedencia de la indemnización, así como la elevación del monto, que entiendo justo fijar en \$ 40.000, suma que reputo equitativa y adecuada para compensar aquellos sentimientos disvaliosos. VI. Intereses. Se agravia el actor por cuanto la tasa aplicada por el ?a quo? con respecto a los rubros ?daño moral? y ?reposición de herramientas?, debe regir recién a futuro, pues según entendió de imponerse esos intereses desde el

origen de la mora, se consagraría una alteración del capital establecido en la sentencia, configurando un enriquecimiento indebido, tal como puntualmente prevé la parte final de la referida doctrina plenaria, al contemplar una excepción a la vigencia de la tasa moratoria. Así las cosas, el quejoso pretende la aplicación del caso "Samudio de Martínez" a los rubros condenados, tanto por los daños materiales como respecto del daño moral, todo ello, desde la mora. Concuero con el magistrado de la instancia anterior, porque de hacer lugar a los agravios del actor, se estaría configurando un enriquecimiento indebido, lo que consagraría una alteración del capital de condena, ya que los valores que se establecieron en dichos rubros han sido fijados a sumas vigentes a la fecha del pronunciamiento de grado, extremo que necesariamente debe correlacionarse con la composición de la tasa a la que se refiere el sentenciante. En consecuencia entiendo que los agravios, en este aspecto de la sentencia deben ser rechazados, y por ende confirmar lo establecido respecto a los intereses aplicables al caso. Por lo expuesto, si mi criterio fuera compartido, correspondería rechazar íntegramente los agravios del demandado, confirmar la sólida sentencia en lo principal que decide, y hacer lugar a las quejas del actor sólo en cuanto a los montos fijados por retención de herramientas y daño moral, que propongo al Acuerdo elevar a \$ 30.000 y 40.000 respectivamente, modificando el decisorio en el sentido expuesto. Las costas de alzada corresponde imponerlas al consorcio emplazado, que resultó sustancialmente vencido (art. 68 el Código Procesal). Por razones análogas, las Dras. CASTRO y GUIADO 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 2º 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 BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 11 de febrero de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: Confirmar la sentencia en lo principal que decide, y modificarla sólo en cuanto a los montos fijados por retención de herramientas y daño moral, los que se elevan a \$30.000 y 40.000 respectivamente. Las costas de alzada se imponen al consorcio emplazado, que resultó sustancialmente vencido (art. 68 el Código Procesal). Notifíquese, regístrese y devuélvase. PAOLA M. GUIADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO 036945E