

Danos Y Perjuicios Desmoronamiento Contrato De Garaje Danos En El Vehiculo

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Desmoronamiento. Contrato de garaje. Daños en

el vehículo Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de daños deducida por el titular del automóvil sobre el que se desmoronó parte del garaje en el que se encontraba estacionado, pues si bien en dicha fecha hubo condiciones climáticas muy adversas, los daños en el inmueble obedecieron a una negligencia en su mantenimiento. En Buenos Aires a los catorce días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos "CONDE GUSTAVO OSCAR C/ BARBERA GABRIELA EMILCE Y OTROS S/ ORDINARIO" EXPTE. N° COM 31971/2012; en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Vocalías N° 17, N° 18, N° 16. La Dra. Alejandra N. Tevez interviene en su carácter de subrogante de la vocalía N° 17, que se encuentra a la fecha vacante. ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 585/603? La Sra. Juez de Cámara Dra. Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa a. GUSTAVO OSCAR CONDE demandó a GABRIELA EMILCE BARBERA (en adelante, "Barbera?"), OLGA NOEMÍ CASADO (en adelante, "Casado?") y LA HOLANDO SUDAMERICANA SA (en adelante, "La Holando?") a fin de obtener \$45.960, con más intereses, en concepto de daños y perjuicios. Relató que celebró con Barbera un contrato de garaje en el inmueble ubicado en Cangallo ?, Ramos Mejía, Pcia. de Bs. As., que pertenece a Casado. Explicó que el convenio fue celebrado con relación a su automóvil Volkswagen Suran, Dominio ?, modelo 2012, el cual es utilizado como taxi en CABA bajo la licencia N° ?. Aclaró que el precio mensual del garaje era de \$400. Señaló que, en la tarde del 04.04.12, estacionó su vehículo en la cochera fija que le había sido asignada. Indicó que a las 20h., aproximadamente, a raíz de una fuerte tormenta, se derrumbó la pared del lateral izquierdo de la finca, el techo de capa de fibrocemento y una viga sobre su auto. Afirmó que el desmoronamiento tuvo lugar en virtud de la falta de mantenimiento de la propiedad. Sostuvo que, en anteriores ocasiones, ante otras precipitaciones, el garaje acumulaba agua y la pared del lateral izquierdo siempre "se llovía?". Puntualizó que la facturación emitida por el titular de la explotación incluía una cláusula de exoneración de responsabilidad por daños por terceros, accidentes climáticos o sustracción de objetos del interior de los rodados, pero que tales disposiciones resultaban abusivas por desnaturalizar las obligaciones a cargo de su contraria. De seguido, detalló que no pudo disponer de su automóvil durante un mes. Remarcó que ello lo privó de usar su vehículo con un fin social y le generó un perjuicio económico, pues no pudo utilizarlo tampoco para desarrollar su actividad como taxista. Añadió que los gastos inherentes al rodado -seguros, patente, servicio de radio y cuota del automóvil- continuaron devengándose y fueron abonados por su parte. Dijo que los daños producidos en la unidad provocaron pérdida de su valor venal. Asimismo, adujo un daño moral en su persona. Practicó liquidación de la siguiente manera: \$16.900 por daño material, \$20.000 por lucro cesante, \$3.060 por gastos devengados, \$3.500 por daño moral, \$ 6.000 por pérdida de valor venal. Por último, ofreció prueba y fundó en derecho. b. En fs. 86/93, La Holando contestó la citación en los términos de la ley 17.418. En primer lugar, reconoció la relación jurídica habida con la accionada Barbera y la emisión de la Póliza N° ?, que amparaba a la demandada mencionada por el riesgo de responsabilidad civil emergente por caída de objetos. Solicitó que se considerara dicho instrumento como parte integrante de su responde. Aclaró que en las "Condiciones Particulares de Cobertura" existía un límite máximo asegurado de \$7.000. Transcribió una misiva que le envió a Barbera y dijo que, en el peor de los escenarios, su parte sólo debía responder conforme los términos de la cobertura y el art. 118 de la ley 17.418. Luego, negó pormenorizadamente los hechos relatados en el escrito de inicio y los rubros reclamados, y desconoció la documental arrojada que no fuera reconocida expresamente. Asimismo, impugnó la liquidación presentada y pidió que se tuviera en cuenta, oportunamente, lo dispuesto por la ley 24.432 y el art. 505 del Código Civil. Ofreció prueba. c. En fs. 117/137, la accionada CASADO opuso excepción de falta de legitimación pasiva y de defecto legal, y, subsidiariamente, contestó demanda. Sostuvo su falta de legitimación procesal en el hecho de que, si bien resultaba cotitular del inmueble sito en Cangallo ?, Ramos Mejía, Pcia. de Bs. As., era ajena a la actividad comercial de arrendamiento de plazas fijas de estacionamiento mensual y/o habilitación como "garaje y playa de estacionamiento descubierta?", que correspondía a su hija Gabriela Emilce Barbera. Fundó la excepción de defecto legal en lo que entendió como omisiones e imprecisiones del escrito de inicio. Luego, negó todas y cada una de las afirmaciones vertidas en la demanda, y desconoció la prueba instrumental arrojada por su contraria. Expuso su versión de los hechos. Relató que, en un primer momento, la explotación comercial del establecimiento correspondía a su esposo y que, una vez fallecido, su hija continuó con el negocio y, en consecuencia, le abona a ella y a sus otras hijas un alquiler mensual por el uso del inmueble. Describió la forma en que estaba construida la propiedad, y detalló la tormenta ocurrida el 04.04.12 y sus secuelas. Resaltó que, ese día, el temporal azotó la región metropolitana de Buenos Aires y provocó la muerte de

varias personas, caída de miles de árboles y destrucción de viviendas, automóviles y postes de alumbrado de alta y media tensión. Remarcó que el fenómeno se trató de una línea de tormentas severas en forma de arco en el que se formaron siete tornados de F1 a F3 en la escala Fujita. Así, indicó que, de acreditarse que el daño sufrido en el vehículo ocurrió en el garaje como consecuencia de los desprendimientos ocasionados por el temporal del 04.04.12, correspondería calificarlo como un evento fortuito e imprevisible, por el cual no cabría la responsabilidad de su parte (art. 513 y 514 del Código Civil). Fundó en derecho y ofreció prueba. d. En fs. 193/215, contestó demanda BARBERA. En primer lugar, negó todas y cada una de las aseveraciones expuestas por el actor en el escrito inaugural. Asimismo, desconoció la documental acompañada por el accionante. Reconoció que el inmueble en cuestión se encontraba habilitado a su nombre como "garaje y playa de estacionamiento descubierta", mas negó haber celebrado un contrato de garaje con el demandante. Asimismo, tuvo por cierto que, en marzo de 2012 el peticionante le abonó \$ 800 mensuales y/o \$ 400 por cada uno de los espacios guardacoches que ocupó durante dicho mes. Coincidió con el actor en que el 04.04.12 el garaje sufrió graves daños estructurales y/o desprendimientos de material como consecuencia de la tormenta. Sin embargo, negó que el vehículo del accionante haya estado en el establecimiento ese día y que haya sufrido daños por los desperfectos habidos en el inmueble. Añadió que: i) el mes de marzo de 2012 fue el último período mensual en que el rodado en cuestión fue guardado en el garaje; ii) ese fue el último período pagado; iii) el demandante retiró del establecimiento sus vehículos el 31.03.12 y, según le constaba, no los había vuelto a ingresar; y iv) su contraria jamás abonó el alquiler correspondiente al mes de abril de 2012. Agregó que, hasta la fecha de la tormenta, el garaje se encontraba en perfecto estado de mantenimiento y conservación, debidamente habilitado y, conforme la reglamentación en la materia, cumplía todas las exigencias municipales. Reconoció que los recibos de pago llevaban la cláusula de exoneración referida por el actor. Manifestó que, ante el evento de que el accionante lograra demostrar que ocupó la cochera luego de marzo de 2012, aclaraba que su parte jamás consintió que continuara guardando el auto en la cochera con posterioridad al 31.03.12. Aclaró que no la unía con el demandante un contrato de garaje, sino de locación de cosas, mediante el cual le alquilaba dos cocheras fijas, en forma mensual. Mencionó que nunca existió en el inmueble registro de entrada y salida de vehículos, guarda o vigilancia diurna o nocturna. Describió las características edilicias del inmueble. Además, detalló que el fenómeno climático ocurrido el 04.04.12 consistió en siete tornados de F1 a F3 en la escala de Fujita y describió sus consecuencias. Resaltó que, sin perjuicio de que a la fecha del siniestro no la unía contrato alguno con el actor, para el caso de que éste hubiera seguido ocupando la cochera sin su consentimiento, y de acreditarse que el supuesto daño sufrido en el vehículo ocurrió en el garaje como consecuencia del desprendimiento ocasionado por el temporal, debería considerarse lo sucedido como un evento fortuito e imprevisible por el cual su parte no debía responder (Art. 513 y 514 del Código Civil). Fundó en derecho y ofreció prueba. e. En fs. 224/228, el actor contestó las excepciones interpuestas por su contraria. II. La sentencia de primera instancia En fs. 585/603, el magistrado hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a Barbera y Casado a pagar \$ 37.460, con más los intereses fijados en el considerando segundo del decisorio. Asimismo, extendió la condena a La Holando, en la medida del seguro. En primer lugar, rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Casado, por cuanto entendió que la alegada ausencia de explotación de la actividad que se llevaba a cabo en el inmueble de su titularidad resultaba insuficiente para sustentar su planteo. Indicó que, del art. 1113 del Código Civil, se desprende una opción para el perjudicado de accionar contra el dueño o guardián de la cosa. Aclaró que, de todos modos, los testigos que declararon en la causa señalaron que ambas demandadas estaban a cargo de la actividad comercial desarrollada en la propiedad. Luego, afirmó que la relación contractual había entre las partes era la de garaje y no la de locación de cosa. Sostuvo que la prueba producida evidencia que en el establecimiento había una oficina ocupada por las accionadas, quienes administraban el lugar y daban órdenes a tres empleados que trabajaban en distintos turnos. Añadió que la Municipalidad de La Matanza informó que el local estaba habilitado para ser explotado como "playa de estacionamiento cubierto y descubierta". Agregó que el comprobante de pago arrojado por el actor contiene como emisor a "El garaje" y, más aún, aclara que el establecimiento no se responsabiliza por daños sufridos por los rodados por hechos de terceros o por factores climáticos. Mencionó que si bien ese documento fue desconocido por las accionadas, se tornó certero en tanto en otros sectores de la contestación de demanda se reconoció que el actor había abonado en marzo de 2012 la suma de \$800 mensuales por los espacios que ocupó ese mes y que en los recibos de pago que se entregaban existía una cláusula de exoneración de responsabilidad como la que se desprende del instrumento negado. Juzgó que todo ello daba cuenta de que en el inmueble existía una actividad comercial activa, relativa a la custodia de vehículos a cambio del pago de un precio mensual. Asimismo, sobre la base de las probanzas de autos, tuvo por cierto que el rodado siniestrado se encontraba en el garaje al momento del evento dañoso. Respecto del caso fortuito o fuerza mayor invocado por las demandadas, el magistrado resaltó que el informe climático presentado por ellas a fin de sustentar su postura fue desconocido por el accionante y que en autos no se produjo prueba tendiente a demostrar que la tormenta ocurrida el 04.04.12 alcanzó la magnitud alegada por las accionadas. Indicó, sin embargo, que de las consultas que se realizaron oficiosamente vía internet, se apreció la veracidad de los dichos de las demandadas. No obstante, consideró que el

evento les era imputable debido a su negligencia en punto a mantener el local en condiciones de soportar las consecuencias normales de factores externos, como el paso del tiempo o la acción de elementos naturales. Manifestó que las pruebas rendidas daban cuenta de que el estado de conservación del inmueble no era el indicado para la actividad que se desarrollaba en el establecimiento.

Finalmente, condenó a Barbera y Casado a pagar \$ 37.460, con más los intereses fijados en el considerando segundo del decisorio, en concepto de ?daño material?, ?lucro cesante? y ?gastos devengados?. Extendió la condena a La Holando, hasta la medida del seguro, e impuso las costas a las vencidas (art. 68 Cpr.). Por otro lado, rechazó las pretensiones por ?daño moral? y ?pérdida de valor venal?, y reguló honorarios a los profesionales intervinientes en el pleito. III. Los recursos La Holando apeló en fs. 607 y su recurso fue concedido en forma libre en fs. 608. Barbera apeló en fs. 625 y su recurso fue concedido libremente en fs. 626. Su expresión de agravios de fs. 650/656 fue contestada en fs. 668/671. Casado apeló en fs. 630 y su recurso fue concedido en forma libre en fs. 631. Su expresión de agravios de fs. 657/666 y fue respondida en fs. 668/671. Los honorarios regulados fueron apelados en fs. 609, 620/621, 623 y 627/628, fs. 632/633 y los recursos fueron concedidos en fs. 610, fs. 622, fs. 624, fs. 629 y 634, respectivamente. En fs. 677 se llamaron autos para dictar sentencia y en fs. 678 se practicó el sorteo previsto en el art. 268 Cpr.

IV. Los agravios La Holando no expresó agravios. En consecuencia, corresponde declarar desierto su recurso (Cpr. 266). La recurrente Casado se queja, en sustancia, de que el juez haya: i) fundado el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva en el art. 1113 del Código Civil; ii) decidido el caso arbitrariamente; y iii) impuesto las costas a su parte. La apelante Barbera critica la sentencia por cuanto la considera arbitraria. Asimismo, cuestiona la imposición de costas en su contra. V. La solución

1. Aclaro, preliminarmente, que el análisis de los agravios esbozados por las recurrentes no seguirá el método expositivo adoptado por ellas, y que no atenderé todos sus planteos recursivos, sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto de la causa (Cfr. CSJN: ?Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica?, del 11.11.1986; íd: ?Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas?, del 12.2.1987; Fallos: 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros). 2. Aclaro que trataré conjuntamente la queja de las accionadas Casado y Barbera relativa a la arbitrariedad de la sentencia, en tanto tienen el mismo objetivo. Entienden que el decisorio es incongruente por cuanto tiene por acreditada la existencia del caso fortuito, pero concluye que los desprendimientos en el inmueble se ocasionaron por la acumulación de agua causada por la falta de mantenimiento en la propiedad. Adelanto que el agravio será rechazado, pues la invocada arbitrariedad resulta improcedente. En efecto. Una decisión judicial adolece de tal vicio cuando omite el examen de alguna cuestión oportunamente propuesta y cuya valoración resulta inexcusable para las circunstancias probadas en la causa y para la posterior aplicación del derecho vigente, cuando se prescinde del claro e imperioso mandato de la ley, siempre que afecte de manera sustancial el derecho del impugnante y, lo silenciado sea conducente para la adecuada solución de la causa (Conf. CSJN, ?Villarruel, Jorge c/ CNA y S s/ Sumario?, 17.11.94), o cuando se falla sobre la base de una mera aserción dogmática; hipótesis éstas que cabe descartar en la especie. Como sostiene desde antaño la Corte Federal, la tacha de arbitrariedad requiere la invocación y demostración de vicios graves en el pronunciamiento, razonamientos ilógicos, o contradictorios, o aparentes y apartamiento palmario de las circunstancias del proceso; aquí ausentes (cfr. CSJN, 07/04/92, ?De Renzis, Enrique A c/Aerolíneas Argentinas?, 1993-III, Síntesis, JA). Ciertamente, el juzgador tiene la facultad y el deber de analizar los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad fáctica, subsumiéndola en los preceptos jurídicos que la rigen, con prescindencia de los fundamentos enunciados por las partes. En este sentido, no se vislumbra que el reconocimiento de la existencia del tornado y la posterior admisión de la demanda importe una contradicción del juzgador. En el caso, las defendidas resistieron la acción alegando que los daños sufridos en el inmueble habilitado para la actividad comercial ?garage y playa de estacionamiento descubierta? fueron provocados por las feroces tormentas ocurridas el 04.04.12. A fin de sustentar su postura, arrimaron -entre otros elementos-un informe pericial que se habría practicado en un juicio tramitado ante el Juzgado de Primera instancia en lo Civil y Comercial N° 3 de la Matanza, en donde, examinada la propiedad en cuestión, se habría determinado que ?de no haber ocurrido el tornado del 04.04.2012 la estructura del garage no se hubiera dañado? (fs. 133vta. y fs. 211). No obstante, las accionadas nada probaron al respecto. Aclaro que el actor también ofreció dicho extremo probatorio (fs. 288), mas lo desistió en fs. 577. Asimismo, las demandadas acompañaron un estudio elaborado para el servicio Meteorológico Nacional y ofrecieron pruebas testimoniales. También propusieron, entre otras pruebas, pedidos de informes a la ?Municipalidad de la Matanza?, a los ?Bomberos Voluntarios de la Matanza?, a ?Defensa Civil de la Matanza? y a la ?Dirección Provincial de Defensa Civil?, a fin de que se ?informe sobre los eventos meteorológicos sucedidos en dicho partido, específicamente en la localidad de Ramos Mejía, en fecha 4 de abril de 2012. En el informe deberá especificar c[ó]mo se vio afectado el municipio detallando las proyecciones dañosas del fenómeno en la localidad de Ramos Mejía, La Matanza, provincia de Buenos Aires? (133vta./134vta y fs. 211/vta.213). Sin embargo, tal como surge de la certificación de la prueba de fs. 574/576, en fs. 509 se declaró caduca la testimonial ofrecida por las demandadas y, en fs. 541, se las declaró negligentes en la producción de la prueba informativa. Súmase a ello que, en fs. 475, se

las tuvo por desistidas de la prueba pericial de ingeniería civil, en razón de no haber depositado el importe requerido como adelanto para gastos solicitados por el experto. En ese marco de orfandad probatoria, el magistrado oficiosamente consultó ciertas páginas web en donde se transcribía el informe meteorológico agregado por las demandadas, y concluyó que el evento climático era calificable como extraordinario y que podía ser considerado como imprevisible y no imputable al garajista. No obstante, el sentenciante aclaró que el suceso podía ser irresistible para el obligado, pero que el hecho de que el perjuicio le fuera imputable dependía de la diligencia que él hubiera adoptado en poner el local en condiciones de soportar las consecuencias normales de factores externos, como el paso del tiempo o la acción de los elementos naturales. Así, apoyándose en los testimonios de autos y el informe del ingeniero civil, juzgó que el derrumbamiento debatido en autos se produjo debido a la falta de mantenimiento del inmueble. Véase que el a quo afirmó que los testimonios de fs. 326, 328, 346, 349 y 351 dan cuenta de que, con anterioridad a la tormenta, el establecimiento no se encontraba en buenas condiciones edilicias, se caían habitualmente pedazos de techo, las cañerías pluviales estaban tapadas, las vigas estaban oxidadas, entraba agua por el techo y había una pared en mal estado que estaba rajada (fs. 596). A todo evento, remarco que tales testimonios no fueron impugnados por las demandadas. Asimismo, resalto que del inobservado dictamen pericial se desprende que la calidad de la obra original es buena, en donde los materiales que se emplearon eran acordes a la disponibilidad de la época. El dimensionamiento estructural es adecuado para el uso original previsto y acorde al cálculo de carga viva de la época (...) la estructura no fue construida para guardar vehículos, sino que era un antiguo depósito de distribución de hortalizas. Si bien el uso original no es incompatible con la actividad actual, el estado de conservación no es el indicado, teniendo en cuenta que no cumple con un propósito de almacenamiento de alimentos sino que alberga el tránsito permanente de personas y vehículos particulares? (fs. 495, el subrayado me pertenece). En particular, destaco que el experto indicó que el empotramiento de las vigas en la pared portante (en aquellos casos que [aún] no se repararon por efecto del derrumbe) se muestra deficiente, mal mantenido y con desprendimiento y fisuras? (fs. 495). Luego, el profesional concluyó que la causa que ocasiona el derrumbe del techo fue la excesiva acumulación de agua, producto de un deficiente desagote de la misma y de la falta de acompañamiento en la resistencia de los elementos estructurales que debían soportar dicha carga. De esta manera el techo se vio solicitado por un exceso de cargas vivas, superando la resistencia de los empotramientos de los perfiles en los par[á]metros. (...) Ante una lluvia de intensidad fuerte, y en la medida en que la calle se inunda hasta el nivel de vereda, se va restringiendo la capacidad de escape. A esto se le debe sumar que el estado de conservación y limpieza de las canaletas no es el adecuado para funcionar eficientemente, en donde el área de recolección y evacuación de agua se ve disminuida por su suciedad, vegetación u otras interferencias. Tampoco debe dejarse de lado que el dimensionamiento de los sistemas de desagües pluviales en una estructura de más de 60 años ha perdido vigencia en la actualidad, en donde la recurrencia de tormentas cada vez más intensas y frecuentes exige tomar recaudos adicionales para adaptarse al cambio climático.? (fs. 496, el subrayado me pertenece). Súmase a ello que el magistrado refirió a los inimpugnados testimonios de fs. 328 y fs. 346, de los que se desprende que las viviendas ubicadas en las inmediaciones del establecimiento no sufrieron ese día ningún daño de las dimensiones que padeció el estacionamiento involucrado en autos. Por todo ello, juzgo que el fallo en crisis es coherente y concreto, está adecuadamente fundado y expone suficientemente las razones que las circunstancias sustentan. Además, carece de contradicciones y el criterio de análisis empleado se ajusta a las premisas que sirven de antecedente a sus conclusiones. Todo lo cual resta razonabilidad y consistencia al agravio en examen (Cpr., 163 inc. 5° in fine y 386).

3. La recurrente Casado critica el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva y cuestiona la responsabilidad que le atribuyó el a quo sobre la base del art. 1113 del Código Civil. Arguye que si bien su parte resultaba titular del inmueble se había desprendido de su guarda, transfiriéndola a la Sra. Gabriela Barbera quien tenía el uso y goce del establecimiento, resultando titular y dueña de la actividad riesgosa? (fs. 657vta.). Insiste en que [s]i la fuente de la obligación de indemnizar es la infracción al contrato de garaje celebrado entre el actor y la Sra. Barbera, no puede extenderse dicha responsabilidad a quien no es parte de dicho contrato, ni siquiera por el artículo 1113 del Código Civil? (fs. 659). Anticipo que propondré confirmar la solución del anterior sentenciante, aunque por fundamentos distintos, que seguidamente se expondrán.

i. El artículo 1135 del Código Civil -en lo que aquí interesa resaltar- establece que [s]i la construcción arruinada estaba arrendada o dada en usufructo, el perjudicado sólo tendrá derecho contra el dueño de ella?. Al respecto, remarco que [c]ontrariamente a lo que ocurre en el régimen común de la responsabilidad, en que dueño y guardián son responsables indistintos [cfr. art. 1113 del Código Civil], cuando se trata de construcciones ruinosas el Código Civil sólo concede acción contra el dueño? (Belluscio, Augusto -Zannoni, Eduardo ?Código Civil y leyes complementarias. Comentado. Anotado y concordado?, Ed. Astrea, Bs. As., 1988, T. 5, p.708. En el mismo sentido, ver Llambías, Jorge Joaquín, ?Tratado de Derecho Civil, Obligaciones?, T. IV-A, Ed. Lexis Nexis, Bs. As., 3° ed, p. 521-522; Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., "Código civil y normas complementarias...", Ed. Hammurabi, Bs. As., 2005, T. 3B, p. 223-224). De allí que resulte sustancialmente improcedente el planteo de la apelante, por cuanto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil, ante la ruina del edificio, el perjudicado tiene derecho a demandar al propietario.

A todo evento, señalo que si bien la significación especial del precepto reside en la denegación implícita de acción del damnificado contra el mismo locatario o usufructuario que es quien inviste (...) el carácter de guardián de la cosa (...) la eliminación de la responsabilidad del guardián, en este supuesto, no le impide al damnificado demandar al locatario o usufructuario, siempre que pruebe la culpa de uno u otro, en el derrumbe del edificio: se trata del juego de los principios generales del art. 1109 a los que cuadra siempre acudir, al margen de lo previsto en los regímenes especiales? (Llambías, Jorge Joaquín, op. cit., p. 521-522). En esa línea, aclaro que, en el caso, la responsabilidad achacada por el magistrado a la accionada Barbera no se fundó en su condición de guardián de la cosa en razón del invocado derecho que le habría transferido Casado, sino en el contrato de garaje celebrado con el actor y en la negligencia de la garajista en punto al mantenimiento del local. De lo dicho, se desprende que, en el sub lite, cabe condenar a cada una de las demandadas por causas distintas. Repito, mientras la responsabilidad de Barbera se basa en el incumplimiento del contrato de garaje, la responsabilidad de Casado se funda en lo dispuesto en el art. 1135 del Código Civil. Por lo demás, tal como lo destacó el a quo, no puedo dejar de resaltar que los testigos de la causa declararon que ambas accionadas estaban a cargo de la explotación del local (fs. 326, fs. 346 y fs. 349) y que tales declaraciones no fueron impugnadas por las defendidas. ii. Por último, acoto que la facultad del magistrado de elegir las normas a aplicar al caso concreto sometido a su consideración es otorgada por el conocido principio iura novit curia. En presencia del caso debatido y de la prueba alegada, el Juez es soberano en la apreciación y aplicación del derecho que lo resuelva, siempre, claro está, que no caiga en lo arbitrario, único límite puesto a su libertad (CN Com., Sala B, "Dirección Provincial de la Energía de la Ciudad de Santa Fe c/ Banco de Crédito Rural Argentino", del 8.8.90; mi voto en esta Sala, "Barreiro Manuel Jorge c/ Mattos Vega Richard Eusebio s/ ordinario, del 27.09.18).

4. Las apelantes se quejan del sentido en que fueron impuestos los gastos causídicos. Solicitan que, en atención al resultado final y las especiales particularidades del pleito, se consideren los mutuos vencimientos parciales y recíprocos obtenidos? (fs. 655 y fs. 665) y, en consecuencia, se distribuyan las costas de ambas instancias en forma equitativa. Adelanto que el agravio será desestimado. En el caso, resulta de plena aplicación en el sub lite el inveterado criterio que sostiene que, en los reclamos por daños y perjuicios, las costas deben imponerse a la parte que con su proceder dio motivo al pedido resarcitorio, de acuerdo con una apreciación global de la controversia y con independencia de que las reclamaciones del perjudicado hayan progresado parcialmente respecto de la totalidad de los rubros o montos pretendidos, sin que quepa sujetarse en esta materia a rigurosos cálculos aritméticos (CNCom., Sala C, in re: "Enrique R. Zenni y Cía. S. A. c/Madefor S. R. L. y otro s/ ordinario" del 14.2.1991?; in re: "Martín, Oscar C. c/Toyoparts S. A. s/sumario" del 11.2.1992; in re: "Levi, Raúl Jacobo c/ GarageMauri Automotores s/ordinario" del 23.3.1994; in re: "Alba de Pereira, Victorina c/Morán, Enrique Alberto s/daños y perjuicios" del 29.3.1994; in re: "Pérez, Esther Encarnación c/Empresa Ciudad de San Fernando S. A. y otro s/ sumario" del 2.2.1999; entre otros; esta Sala, in re: "Fernández Blanco Guillermo Eduardo c/ Volkswagen Argentina S.A. y otros s/ ordinario", del 7.4.2015). Asimismo, ya ha expresado esta Sala que la noción de vencimiento ha de ser establecida -a los efectos de distribuir las costas del trámite- con sujeción a una visión sincrética de lo sucedido en el juicio y no mediante una simple comparación aritmética entre lo pretendido y su resultado (CNCom., Sala F, in re: "Escandón Gherzi Gonzalo Arturo c/ Martinelli Guillermo y otro s/ ordinario" del 21.3.2013). Desde dicha perspectiva y en tanto la interposición de la litis resultó necesaria para el reconocimiento del derecho del actor (esta Sala, in re: "Bebebino Anabella Karina c/ Ford Argentina y otro s/ ordinario", del 6.12.2011; in re: "Ortega Patricia Lucía c/ Fiat Auto S.A. de Ahorro P/F Determinados s/ ordinario" del 10.9.2015, entre otros), corresponde confirmar lo decidido en la instancia anterior; vale decir, que los gastos causídicos sean afrontados por las demandadas vencidas (Cpr. 68).

VI. Conclusión Por los fundamentos expresados precedentemente, si mi voto fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo confirmar el decisorio de grado, con costas a las accionadas vencidas (cpr. 68). 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, 14 de febrero de 2019. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar el decisorio de grado, con costas a las accionadas vencidas (cpr. 68). II. Honorarios: 1. La ley 21.839 (T.O. 24.432) era el ordenamiento vigente cuando se cumplieron los trabajos objeto de remuneración. Ello determina, a juicio de los firmantes, que resulte aquel marco normativo el llamado a regir su fijación (conf. CSJN in re "Francisco Costa e Hijos Agropecuaria c/Buenos Aires Provincia de s/daños y perjuicios" del 12/9/1996, en igual orientación, SCBA, "Morcillo Hugo H. c/Provincia de Bs. As. s/inconst. Dec.-ley 9020" del 8/11/2017). 2. Atento el mérito de la labor profesional cumplida, apreciada por su calidad, eficacia y extensión, así como la naturaleza y monto del proceso -computándose los intereses como integrantes de la base regulatoria (conf. esta Sala "Vital Nora Angélica c/ Peñaflores S.A. s/ ordinario", del 01/04/14)-, se elevan a nueve mil novecientos pesos (\$ 9.900) los honorarios regulados a favor del letrado patrocinante de la parte actora, doctor Alberto J. Blanco Salerno y a cuatro mil quinientos pesos (\$ 4.500) en forma conjunta los de los doctores Eduardo N. F. Esnaola y Rojas y Gloria C. Coronati ambos letrados apoderados de la citada en garantía; y estando

apelados solo por altos se confirman en pesos seis mil (\$ 6.000) los del letrado patrocinante de la demandada Dr. Carlos E. Cachaza.

Por la incidencia de fs. 233/4, se elevan a mil pesos (\$ 1.000) los honorarios del Dr. Alberto J. Blanco Salerno y por la de fs. 541 a pesos quinientos (\$ 500) sus honorarios (ley 21.839, t.o. ley 24.432: 6, 7, 9, 11, 14, 19, 37 y 38). Asimismo por las tareas efectuadas en relación a la presente resolución, dejando aclarado que las mismas fueron efectuadas en vigencia de la ley 27.423, se fijan en ? UMA -equivalentes a \$ 3465, los estipendios del profesional mencionado en el párrafo anterior (ley 27.423, art. 30). 3. De acuerdo -en lo pertinente- con las pautas ut supra consideradas y ponderando la complejidad e importancia de los trabajos realizados en autos, estando sólo apelados por altos, se confirman en tres mil pesos (\$ 3.000) los estipendios del perito contador Juan I. Gentile. Se confirman asimismo en la suma de cuatro mil pesos (\$ 4.000) los del Ingeniero Mecánico Rafael G. Galeano y en pesos cuatro mil (\$ 4.000) los del Ingeniero Civil Pablo S. Fishkel (Dec. Ley 16.638/57: art. 3 y ccetes/Dec. Ley 7887/55. art. 88, modificado por la ley 21.165 y Cpr.: 478, 1er. párr.; introducido por ley 24.432). 4. Teniendo en cuenta lo establecido en la Ley N° 26.589, la fecha en que recayó la sentencia conclusiva del proceso, la trascendencia económica de la materia y lo establecido en el art. 2, inc. d) del Anexo I del decreto 2536/15 (conf. esta Sala "Ammaturo Francisco Horacio y otros c/Darex SA y otro s/ ordinario"; "All Music S.R.L. c/ Supermercados Ekono S.A. s/ ordinario" ambos del 29.03.12), se confirman en la suma de pesos cuatro mil ochocientos (\$ 4.800), los honorarios regulados a favor del mediador, doctor Pablo Tomás Mayorga. La presente regulación no incluye el Impuesto al Valor Agregado, que pudiere corresponderle a los beneficiarios en razón de su condición, impuesto que debe ser soportado por quien tiene a su cargo el pago de las costas conforme la doctrina sentada por C.S.J.N. in re: (?Compañía General de Combustibles S.A. s/ recurso de apelación? del 16.6.93). La adición corresponde previa acreditación de su condición de responsable inscripto frente al tributo. Se fija en diez días el plazo para su pago conforme lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley 27.423. III. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado. Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 RJN).
Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria

038339E