

## Danos Y Perjuicios Terminacion De Obra Falta De Entrega De Planos Aprobados

### JURISPRUDENCIA

### Daños y perjuicios. Terminación de obra. Falta de entrega de planos

aprobados En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se declaran desiertos los recursos interpuestos y se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 20 días del mes de mayo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "DE MARTINO ALICIA HAYDEE C/ GABRIELA MISTRAL 2562 SRL S/ DAÑOS Y PERJUICIOS, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher- Víctor Fernando Liberman. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia.- A las cuestiones propuestas la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y la demandada contra la sentencia de fs.254/6 que hizo lugar a la demanda por la suma de pesos 79.684.55, con más intereses y costas. A fs.274/277 expresan agravios los coactores y piden la modificación del decisorio de grado. Se agravan porque el Magistrado rechazó el reclamo por la falta de entrega de los planos aprobados pertinentes a la terminación de obra, en atención a su condición de constructor, aun cuando reconoce la afectación del edificio al régimen de la propiedad horizontal y la existencia del plano MH. También se quejan por el rechazo del rubro desvalorización de la unidad funcional adquirida en el edificio de Nahuel Huapi ... La empresa accionada a fs.279 se agravió porque se reconocieron en la sentencia daños no probados, como es la necesidad del cambio del piso por una inundación no acreditada en autos, y que solo ameritaba el cambio de algunas tablas, y no de 30 m<sup>2</sup>; además del acogimiento de una factura por la compra de enterrosca y llave de paso a un negocio que no tenía esa clase de artículos. Dicen que el monto reconocido en concepto de daño moral es elevado, y que no corresponde aplicarle la totalidad de las costas, por cuanto la demanda prosperó por la tercera parte del reclamo esbozado en el escrito inicial. II- Agravios de la parte actora. La actora pidió en su libelo inicial que se condenara a la accionada para que entregara la documentación retenida como es el plano municipal aprobado, el plano de subdivisión aprobado, el plano de instalación de gas y energía eléctrica, plano de instalación de baja tensión e instalación sanitaria, y la garantía de la empresa constructora. También se quejó por el rechazo de la desvalorización de la unidad funcional. Entendió el juez que cuando se firmó la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional, ello ya había sido presentado, y que en todo caso debió exigirla en esa oportunidad, algo que no se dejó plasmado en dicho acto, y que inclusive fue firmada de conformidad. Además, respecto de la desvalorización de la unidad funcional el a quo dijo que no se puede saber si luego de realizadas las reparaciones ello incidirá en su valor venal (conf.art.377 CPCC), por lo que optó por su rechazo. Opino que el recurso se encuentra desierto por cuanto no cumple con los requisitos de los arts.265/6 CPCC. No hay crítica concreta al decisorio de grado, ni marcación del error in judicando, sino una mera disconformidad con el decisorio. La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, "Cuestiones especiales de los recursos", en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.; Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo Perrot, 2013, T I, pág.731). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho, o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpression, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). Según los lineamientos precedentes no se observan fisuras en el razonamiento del juez de grado, en tanto fue efectuado sobre la base de las pruebas colectadas. No olvidemos que la arbitrariedad alegada debe ser demostrada, y la mera invocación no es viable cuando el agravio trasunta una opinión diversa a la sostenida por el juzgador (conf. CSJN "Rodríguez, M. A. c/ Obra Social del Personal de la Santidad y otros?", Fallos 328:3878 del 1/11/2005 y "Alba Cia Argentina de Seguros?", Fallos 328:3922 del 8/11/2005; ver Ricardo Lorenzetti, Teoría de la decisión judicial. Fundamentos de derecho; Rubinzal-Culzoni, 2008, pág. 212). A mayor abundamiento, cabe señalar que los argumentos de la parte actora resultan más que endeble, si tomamos en cuenta que adquirió una unidad funcional dentro de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal. No solo tenía el edificio el plano MH aprobado, sino redactado un reglamento para la constitución de un

consorcio de propietarios, con todo lo que ello implica, como es la designación de un administrador, y entrega de la documentación del edificio tal como se desprende de las escrituras públicas (ver Reglamento de Copropiedad, fs.3/16; y escritura de compraventa de los cónyuges y donación a sus hijos, fs.17/22, del incidente de diligencias preliminares). Y, respecto del rubro reclamado por desvalorización de la unidad, coincido con el Magistrado que no hay prueba que demuestre que las reparaciones dejarán secuelas que pudieran incidir en el valor del departamento. Nada dicen las pericias sobre ello (conf.art.377 CPCC). Por lo expuesto, propongo declarar desierto el recurso.

III-Agravios de la demandada. a- Se agravia la accionada por cuanto el Magistrado admitió el reclamo por pesos 22.000 por el reemplazo de un piso por inundación de 30 m2, cuando ello no surge de las pericias, y que tan solo era necesario el reemplazo de las tablas defectuosas. Y además dice que la factura por compra de enterrosca y llave de paso no correspondería a un negocio de sanitarios. El juez hizo lugar al reclamo por el pago de reparaciones por un monto de \$ 39.684,55. Ahora bien, la atenta lectura de la pericia de fs.181/188 efectuada por el Ing. Lew, aunada a la realizada por el Ing. Dolinko a fs,58/65 en el incidente de diligencias preliminares, me persuade que el Magistrado hizo una correcta interpretación del dictamen pericial, al no tomar en consideración los ítems aquí cuestionados para fijar el monto establecido por este concepto, por lo que el agravio deberá ser rechazado. En efecto, en las pericias ya se hace referencia a la compra de ?enterrosca y llave de paso? en un negocio que no se dedicaba a la venta de sanitarios, sino de televisores; que las tareas de reparación correspondientes a Dabros Parquetería y Daro Maderas SRL no fueron alegadas y menos acreditadas en el expediente; y respecto de Caballito pisos por la factura de \$22.000, se tomó en cuenta que se debió retirar el piso del living, toilette, picado de contrapiso, alisado y ejecución de capa aisladora, impermeabilización cementicia, carpeta de clavado de tablas de madera, y plastificado total del solado de madera, por una cuestión de uniformidad estética, con reutilización del 25% del piso de madera. En razón de lo expuesto, tomando en consideración los dictámenes periciales y las facturas acompañadas, juzgo que el decisorio de grado es correcto, acorde a los antecedentes de la causa (conf.art.386, 477 y cc CPCC).

b-Daño moral La demandada se agravia por entender excesivo el monto fijado para resarcir este daño. Sobre el punto debo adelantar que entiendo que se encuentra desierto, por cuanto los siete renglones dedicados a este agravio resultan insuficientes para sostener los requisitos fijados por el código de rito en los arts. 265/6 CPCC.

c-Costas. También se agravia la empresa demandada porque se le impusieron las costas del juicio en su totalidad, a pesar que la demanda prosperó por un tercio del reclamo inicial. Sobre esta cuestión nada debo observar, al aplicarse el principio general objetivo contenido en el art. 68 CPCC, que implica que las costas deban ser abonadas por el perdedor. No hay aquí elemento alguno que justifique apartarse de esta regla general. Es evidente que la actora actuó por el reconocimiento de su derecho tal como se consagró en la sentencia, por lo que la demandada vencida es quien debe cargar con las costas del proceso.

IV-Colofón. Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I-Declarar desierto el recurso de la parte actora. II- Declarar desierto el recurso de la parte demandada en relación al daño moral. III-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios. IV-Imponer las costas de Alzada por su orden, dada la forma de resolución de presente (conf.art.68 CPCC). El Señor Juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- VICTOR FERNANDO LIBERMAN.- Buenos Aires, 20 de mayo de 2019.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I-Declarar desierto el recurso de la parte actora. II- Declarar desierto el recurso de la parte demandada en relación al daño moral. III-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios. IV-Imponer las costas de Alzada por su orden, dada la forma de resolución de presente (conf.art.68 CPCC). IV- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. La doctora Patricia Barbieri no firma por hallarse en uso de licencia.- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER VICTOR FERNANDO LIBERMAN 041706E