



efectuar el arreglo de los deterioros, la queja vertida en derredor de este tema carece de todo asidero. A su vez, en cuanto a la cuestión de la indisponibilidad del inmueble, en la sentencia apelada, con apoyo en los peritajes realizados y las declaraciones testimoniales que menciona, en la medida en que todos coinciden en que la actora y el Dr. Fourcade se mudaron del departamento ante el estado de inhabilitación, se concedió la suma total solicitada por este motivo a valores históricos. A la hora de analizar la cuantía por este rubro, como una forma de alejar pretensiones abusivas (art. 1071 el Código Civil), la medición no puede divorciarse enteramente de lo que informan los peritos en punto al período que insumirían las reparaciones o arreglos, con mayor razón si se ponderan los conflictos suscitados entre las partes en torno a la cuestión del ingreso a la unidad para desarrollar los trabajos. En este sentido, vale destacar que en la peritación de fs. 575/80 vta., el lapso fue estimado en 30 días corridos, en tanto que en la de fs. 830/44, el período en cuestión fue calculado en dos semanas, con intervalos para el secado de los materiales y el movimiento de los muebles (ver respuesta 16, de fs. 838). En base a todo lo señalado, considero que no se aportaron elementos que en el caso justifiquen una cuantía superior a la determinada en la instancia anterior, si también se toman en consideración los intereses fijados. Asimismo, la circunstancia de que este concepto fuera indemnizado, torna a todas luces injustificada la pretensión de que además se conceda una cifra para resarcir el lucro cesante, puesto que ello conllevaría una indebida superposición apta para provocar un enriquecimiento indebido en perjuicio del responsable. Ello, al margen de que, respecto de la pérdida de chance que también se reclama por haber perdido las posibilidades de disfrutar, lucrar y/o vender la unidad desde la producción del daño (fs. 192), fue rechazada por la Sra. Jueza de grado con un sólido razonamiento, no conmovido ahora en los agravios, en particular cuando se sostiene, luego de explicar el instituto, que no fueron acreditados "...los contratos que habrían de hacer efectivo un beneficio para la actora que resultara frustrado por los daños provocados a la vivienda por el incumplimiento contractual...?", lo que la condujo a considerar que "... la posibilidad perdida aparece como sumamente vaga e imprecisa en el expediente...y por ello no puede darse a la pérdida de la chance favorable acogida, pues de lo contrario se convertiría a lo obtenido por el perjudicado en un enriquecimiento sin causa? (fs. 978 vta., el entrecomillado es mío y encierra la transcripción literal de la parte pertinente el pronunciamiento recurrido).

Se queja también la actora porque en la decisión apelada no se contemplaron la totalidad de los rubros liquidados, con mención de los gastos efectuados antes del inicio de la demanda, los cuales se encuentran detallados y documentados, entre los que individualiza a título de ejemplo, gastos de Acta de escribano, gastos de mediación, bienes muebles rotos por la caída de agua, lo consignados como atribuibles a la manipulación de la administración, al contratar a quien le arregle la unidad para luego desdecirse, a los que suman erogaciones en pinturería, limpieza de sillones y alfombras y cartas documentos entre otros. Dado que la sentencia recurrida guarda silencio, no obstante tratarse de un punto sometido a su tratamiento, este planteo debe ser emplazado en lo pertinente como una omisión en los términos del art. 278 del Código Procesal. Todo lo que se reclama por fotos, cartas documentos, y gastos de mediación, dada la condena en costas recaída en contra del emplazado, es encuadrable en la noción de "gastos causados u ocasionados por la sustanciación del proceso" a los que alude el art. 77 del código ritual, cuya discusión debe ser librada en la etapa de la liquidación definitiva. En cuanto a las erogaciones en concepto pinturería, limpieza de alfombras y sillones, no obstante la genérica negativa planteada en la contestación de la demanda, por la fecha de los documentos y su contenido, en función de lo que surge a nivel pericial, por resultar verosímil la necesidad de su realización, considero que se encuentra suficientemente acreditada su existencia. En cuanto a la cuantía, en uso de la facultad que confiere la última parte del art. 165 del Código Procesal, los datos de conocimiento general, lo que surge de la documentación acompañada a la demanda y demás elementos de juicio que la causa contiene, propongo conceder con un criterio prudencial, la suma de \$ 900, a valores vigentes a la fecha de deducción de la demanda, a fin de guardar coherencia con lo decidido en la instancia anterior y facilitar los trámites de la liquidación definitiva de la deuda. En lo que hace al gasto por reparaciones efectuadas por Albornóz, dada la puntual negativa realizada por el consorcio demandado en el punto 19 de su respuesta (ver fs. 289), y el desistimiento del testimonio de dicha persona por parte de la actora a fs. 417, considero que no corresponde conceder suma alguna, ya que era necesario contar con esa declaración a fin de determinar cuáles habrían sido los trabajos efectuados y si fueron realizados conforme a las reglas del arte, extremos no verificados, lo cual torna incierto el perjuicio o erogación. En cuanto al gasto telefónico, no ha quedado debidamente acreditada su existencia, en particular, su relación de causalidad adecuada con los deterioros debatidos en estos autos, circunstancia que impide su admisión. En lo que hace al punto de partida de los intereses, considero que hizo bien la sentenciante en definirlo para la fecha de interposición de la demanda, en función de las mencionadas dificultades que tuvo el consorcio para ingresar en el inmueble y la aludida pérdida de confianza por el trato anterior que es lógico suponer invadió a la actora. Una solución como la adoptada, deviene, en un supuesto con particulares características como el de autos, razonable y justo, lo cual me lleva a rechazar los agravios de la actora sobre el punto. Por lo expuesto, si mi criterio fuera compartido, propongo al Acuerdo rechazar los agravios de ambas partes, y confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, salvo en relación con los gastos en pinturería, limpieza de alfombras y sillones, que deberían proceder por la suma de \$ 900 a valores vigentes al tiempo de la deducción de la demanda. Las costas de alzada, dada la entidad

jurídica de los plantes, su trascendencia conceptual, la forma como progresan y se decide, así como su incidencia económica, deberían imponerse en un 70 % al consorcio y en el 30 % restante a la actora (art. 71 del 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.. PAOLA M. GUIADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 8 de febrero de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: Rechazar los agravios de ambas partes, y confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, salvo en relación con los gastos en pinturería, limpieza de alfombras y sillones, los que proceden por la suma de \$ 900 a valores vigentes al tiempo de la deducción de la demanda. Las costas de alzada, dada la entidad jurídica de los plantes, su trascendencia conceptual, la forma como progresan y se decide, así como su incidencia económica, se imponen en un 70 % al consorcio y en el 30 % restante a la actora (art. 71 del Código Procesal). Notifíquese, regístrese y devuélvase. MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA  
039172E