Expediente: **565/07**
Carátula: **VOITOVICH AMALIA Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **03/12/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - VALEROS, MANUEL ROBERTO-DEMANDADO/A
20217452725 - VALEROS, MANUEL ROBERTO-DEMANDADO
27237854522 - ASSAD, ROLANDO ESTEBAN-ACTOR/A
20298376920 - VACA, DIEGO ADOLFO-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación.

ACTUACIONES N°: 565/07

H102324960881

San Miguel de Tucumán, 02 de diciembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"VOITOVICH AMALIA Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS"** (Expte. n° 565/07 – Ingreso: 20/03/2007), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Por presentación de fs. 13/14, Miguel Araoz, apoderado de la Sra. Amalia Voitovich, DNI 0.967.460 y del Sr. Rolando Esteban Assad, DNI 17.614.718, conforme copia de Poder adjuntada en el expediente, inicia formal demanda de Daño Temido y Daños y Perjuicios, en contra de personas cuya identidad por ese momento desconoce.

Manifiesta el letrado apoderado de los actores, que éstos, son poseedores animus domini, de manera publica, pacifica, continua e ininterrumpida del inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.° 212 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, compuesto de 4,50 metros de frente al Oeste y 5,50 metros de contrafrente al Este, por 18,80 metros al Norte y 18,20 metros al Sur.

Establece que en el lindero Norte del inmueble, se ha procedido a realizar una construcción de un edificio de varios pisos, construcción que por falencias en la misma, está provocando graves daños en el inmueble poseído por los actores, quienes angustiados e impotentes, ven como se encuentra destrozado el mismo. Agregando, que no conocen con precisión quien es o quienes son los propietarios del inmueble lindero que se encuentra realizando la construcción.

Por último funda su derecho en el art. 2499 del Código Civil. Solicita medidas previas, a fin de constatar las personas a cargo de la obra y sus propietarios.

Por otro lado, a fs. 63, se apersona la letrada Silvia Eugenia Gutierrez, apoderada de los Sres. Amalia Voitovich y Rolando Esteban Assad, conforme copia de Poder ya adjuntada en la causa y en dicha oportunidad adjunta prueba documental, como así también denuncia que con posterioridad a la presentación de la demanda, se produjeron agravamientos de daños producidos por la construcción, tales como agrandamiento de fisura de losa y quebradura de cerámicos del piso de la cocina y del baño. Asimismo denuncia que el propietario del inmueble en construcción, sería el Sr. Roberto Valeros, domiciliado en calle Andrés Villa n.° 85, de la ciudad de Yerba Buena. Posteriormente denuncia nuevo domicilio del Sr. Valeros, sito el mismo en calle San Lorenzo n.° 1183.

Por presentación de fs. 134, se amplia demanda, manifestando que la misma está dirigida en contra del Sr. Manuel Roberto Valeros, con domicilio en calle San Lorenzo 1183. En la misma, estima en daños materiales presentes y futuros la suma total aproximada de $43.582, reclama daño moral por la suma aproximada de $35.000. Por último solicita se haga lugar a la presente demanda, con más intereses y expresa imposición de costas a la contraria.

Asimismo, nuevamente amplía demanda (fs. 139), en la que manifiesta la producción de nuevos daños, producto de la construcción vecina por el cual acompaña escritura pública de constatación y fotografías de los mismos.

A fs. 156 se apersona a estar a derecho el demandado, Sr. Manuel Roberto Valeros, DNI 6.993.354, quien señala ser el propietario del inmueble en construcción sito en calle Bernabé Araoz n.° 210, haciéndolo con el patrocinio letrado de Manuel R. Valeros (h).

A fs. 203, se denuncia el fallecimiento de la Sra. Voitovich Amalia, actora en autos, apersonanadose en la causa los herederos de la misma, Sres. Rolando Esteban Assad, Jorge Ismael Assad, Eduardo Manuel Assad y Lina Nancy Assad, conforme lo acreditan con copia certificada de acta de nacimiento y autorización por parte del Sucesorio obrante a fs. 242. En la misma se autoriza a Rolando Esteban Assad, DNI 17.614.718, a continuar con el trámite del presente juicio.

Por presentación de fs. 285, Rolando Esteban Assad, revoca el Poder conferido a la letrada Silvia Eugenia Gutierrez y confiere representación letrada en el carácter de patrocinante del Dr. Eduardo Lopez Garcete.

Nuevamente por presentación de fs. 349/353, Rolando Esteban Assad, con el patrocinio letrado de Eduardo Lopez Garcete, amplían la presente demanda inicial deduciendo acción de daños y perjuicios en contra del Sr. Valeros Manuel Roberto, en la suma aproximada de $1.312.200, como asimismo desisten de la medida cautelar de daño temido.

En primer lugar, solicita sea intimado el demandado a denunciar los datos completos del Director de la Obra en construcción del edificio de calle San Lorenzo 1196 y esquina Bernabé Araoz 210, a los fines de atribuirle responsabilidad al mismo.

En segundo lugar, realiza un repaso de los hechos vividos por el Sr. Rolando Esteban Assad y los daños que se fueron sucediendo en su inmueble lindero al edificio en construcción.

Asimismo, reclama los siguientes rubros indemnizatorios, tales como gasto de reparación por la suma aproximada de $324.000; perdida del valor de la propiedad por la suma de $180.000 y daño moral por la suma aproximada de $800.000. Además, hace reserva por indemnización por daño futuro. No obstante ello, solicita el cambio de caratula de la causa, toda vez que al fallecer su madre,

la Sra. Voitovich, feneció el derecho real de usufructo vitalicio que recaía sobre ella y en consecuencia, él es el único legitimado para continuar con esta acción.

Funda su derecho, ofrece pruebas y solicita que en su oportunidad se haga lugar a la presente demanda en todos sus términos, con expresa imposición de costas a la demandada.

Posteriormente amplía demanda, adjuntando copia de escritura pública mas fotografías certificadas por escribano.

2. Traslado de demanda

Corrido el pertinente traslado de ley, por presentación de fs. 399, se apersona el letrado Manuel Roberto Valero (h) en el carácter de apoderado del Sr. Manuel Roberto Valeros, conforme copia de Poder adjuntada en el expediente y deduce incidente de caducidad de instancia.

A fs. 406, el Sr. Rolando Esteban Assad, se apersona con el nuevo patrocinio letrado de la Dra. Graciela Susana Leguizamón.

A continuación y contestado el traslado de caducidad por la parte actora, la misma resuelta de manera negativa tanto en primera instancia como en segunda instancia, ésta quedó firme, no haciendo lugar al planteo de caducidad y de tal manera prosiguiendo con la instancia.

Reabierto los plazos procesales, la parte demandada opone excepción previa de falta de personalidad del demandante por carecer de capacidad procesal, arguyendo que el Sr. Assad, no justifica ser propietario del inmueble por el que reclama los daños y perjuicios. Contestada la excepción previa, la misma queda reservada para ser dilucidada en esta sentencia de fondo.

Posteriormente contesta demanda (18/08/2020), oponiendo falta de acción por parte del demandante y cuestiona los daños reclamados, en base a los argumentos allí descriptos. Ofrece prueba, funda su derecho y por último solicita que para el supuesto de que no se haga lugar a la excepción opuesta, se disponga la realización de los trabajos necesarios para reparar los daños causados en el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212, como consecuencia directa e indubitable de la construcción del edificio de propiedad del demandado ubicado en calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz. Solicita se impongan costas por el orden causado.

3. Trámite procesal de la causa

Por proveído de fecha 04/03/2022, se abre la presente causa a prueba (art. 299 CPCC). Y, atento las facultades conferidas por los arts. 30, 36, 38 y ccs. del CPCC y lo dispuesto en la Acordada CSJ N°1079/2018, se hace saber a las partes que el presente proceso fue seleccionado para tramitar todo el plazo probatorio de acuerdo a la Acordada CSJ N°1079/2018. Todo ello con el objeto de dar mayor celeridad a esta etapa del proceso, propender a la economía procesal y evitar desgaste jurisdiccional innecesario.

Celebrado el acto de la primera audiencia y no habiendo llegado a una conciliación se determinan los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba, por lo que se dispone que se provean las pruebas ofrecidas.

Por la parte Actora:

1. Prueba Documental. Admitida la prueba ofrecida en cuanto por Derecho hubiere lugar (art. 300 CPCCT).

2. Prueba Informativa. Admitida, solicita oficio a: a) al Registro Inmobiliario de Tucumán (informe producido el 01/09/2022); b) a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (informe producido el

08/07/2022); c) a Mesa de Entradas Penal Conclusional (informe producido el 07/07/2022 y causa penal agregada el 23/08/2023); d) a la Empresa de Distribución Eléctrica de Tucumán - EDET (informe producido el 25/07/2022); e) a GASNOR S.A (informe producido el 04/07/2022); f) a la Dirección General de Rentas de Tucumán (informe producido el 06/07/2022 y el 25/08/2022).

3. Prueba Pericial Ingeniero Civil. Admitida, (informe producido el 27/12/2022).

4. Prueba Inspección Ocular. Admitida, (informe producido el 01/09/2022).

5. Prueba Testimonial. Admitida. Testigos propuestos: a) Veliz Pedro Miguel (testimonio producido en el acto de la segunda audiencia); b) Corbella María Ruth (testimonio producido en el acto de la segunda audiencia); c) Gijon Mendoza Diego Fernando (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia).

6. Informe Socio Ambiental y Vecinal (Gabinete Psicosocial). Admitida (informe 08/07/2022).

7. Prueba Confesional. Admitida. Deberá comparecer la parte demandada Valeros Roberto Manuel (absolución producida en el acto de la segunda audiencia).

Por la parte Demandada:

1. Documental. Admitida la prueba ofrecida en cuanto por Derecho hubiere lugar (art. 300 CPCCT).

2. Prueba Informativa. Admitida. Solicita oficio a: a) al Sr. Director de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (informe producido el 31/08/2022); b) al Tribunal de Ética del Colegio de Abogados (informe producido el 06/07/2022); c) al Archivo del Poder judicial, (informe producido el 27/07/2022).

Celebrado el acto de la segunda audiencia, en la misma se producen las pruebas testimoniales y la prueba confesional. Asimismo se amplia el periodo probatorio.

Por presentación de fecha 30/10/2023, el Sr. Assad denuncia hecho nuevo, manifestando que en el mes de agosto, encontrándose en su casa, sintió una explosión y al revisar se percató de que habían sido las bisagra de las puertas la que quedo fuera del marco y fuera de su uso normal, poniendo en peligro su vida e integridad física y de las demás personas que habitan en ella y de la de terceros que transitan de forma permanente por la vereda de la vivienda.

Destaca que a raiz de dicho hecho, fue que se dirigió a la Dirección General de Catastro y ésta a través del expediente n.° 138902/2023, realizó el informe de fecha 23/10/2023, del cual surge que su vivienda tiene características de inhabilitabilidad por los daños que presenta. Por ello es que tuvo que desalojar su inmueble, lo cual le ocasionaron otro tipos de gastos, tales como el de mudanza, traslados de su lugar de trabajo, gastos de servicios, etc. Ofrece prueba y por último solicita se haga lugar al hecho nuevo denunciado.

Concluido el periodo probatorio, los autos son puesto para alegar por el término de seis días para cada parte, alegando la parte Actora y Demandada respectivamente. Practicada Planilla Fiscal, la cual es repuesta por ambas partes, los presentes autos quedan en estado de ser resuelto. Y

CONSIDERANDO:

1. Los hechos

El Sr. Assad Eduardo Esteban, inicia formal demanda de daños y perjuicios en contra de Manuel Roberto Valeros, por los daños que le produjera la construcción del edificio de propiedad de éste

último ubicada en calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz, a la vivienda del Sr. Assad, lindera a éste ubicada en calle Bernabé Araoz n.° 212 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Establece el Sr. Assad, que en el lindero Norte de su inmueble, se ha procedido a realizar una construcción de un edificio de varios pisos, construcción que por falencias en la misma, está provocando graves daños en su inmueble, tales como fisura de losa y paredes, quebradura de cerámicos del piso de la cocina y del baño, etc. Reclama los siguientes rubros indemnizatorios, tales como gasto de reparación por la suma aproximada de $324.000; perdida del valor de la propiedad por la suma de $180.000 y daño moral por la suma aproximada de $800.000.

Por último, denuncia hecho nuevo, manifestando que por un informe emitido por la Dirección General de Catastro de la Municipalidad, el inmueble se encuentra en un estado de inhabilitabilidad, por lo cual éste debió desalojarlo, incurriendo en otros gastos por el inconveniente.

Por otro lado, el demandado, Sr. Valeros, reconoce la propiedad de la construcción del edificio de calle San Lorenzo y Bernabé Araoz, reconoce los daños que se produjeron en la vivienda colindante, pero destaca que son daños enmendables de reparar, y manifiesta la falta de legitimación por parte del Sr. Assad, de poder reclamar los daños de la vivienda de calle Bernabé Araoz n.° 212, por no ser el propietario de la misma.

2. Ley Aplicable

Corresponde expedirse sobre la normativa aplicable al caso. Cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del C.C.C.N. (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del C.C.C.N. (ley 26.994) como por el art. 3 del C.C. (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el C.C. (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el C.C.C.N. rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Se debe tener presente que en la construcción de la sentencia de daño existen dos segmentos perfectamente diferenciados luego de la determinación del hecho y cuál es la versión que mejor se ajusta a la realidad conforme al plexo normativo de autos. En el primero, es en el cual se debe determinar el o los sujetos responsables del deber de resarcir. Para individualizar al sujeto pasivo de la obligación indemnizatoria, se debe verificar la configuración de los presupuestos constitutivos de la responsabilidad: daño, antijuridicidad, nexo causal adecuado y factor de atribución.

Luego, y en el segundo segmento, que surge indefectiblemente del anterior, por estar íntimamente vinculado, deviene el análisis de las consecuencias derivadas del daño, es decir, la cuantificación y la valoración de los daños que los demandantes padecieron y mediante esta acción reclaman. Con todo esto, quiero decir que, a fin de determinar los sujetos responsables, o los sujetos pasivamente legitimados y obligados a responder se debe formular con base en el régimen jurídico imperante en el momento en que acaeció el hecho dañador que será la causa fuente de la obligación de reparar. Por ello, y de este entramado de ideas es que debo examinar los presupuestos de la responsabilidad conforme a la normativa vigente a la fecha del hecho luctuoso, es decir el daño al inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212. Ello es así, ya que el hecho que generó la obligación se consolidó, dando nacimiento a otra: la de resarcir. Así es que se abre el segundo segmento antes mencionado, el de valoración y cuantificación, que hasta que no se encuentren consolidadas entran en el manto jurídico que envuelve la nueva normativa. Ello implica que mientras la transformación en dinero no se encuentre en su determinación pecuniaria, sea en sede judicial o extrajudicial, son

alcanzadas por las nuevas leyes sancionadas, en el caso, por el contenido del Código Civil y Comercial.

Teniendo en consideración esta diferencia, la determinación de los sujetos responsables del deber de resarcir se debe formular con base en el régimen jurídico imperante en el momento en que acaeció el hecho dañador que será la causa fuente de la obligación de reparar. Es decir, se deben examinar los presupuestos de la responsabilidad conforme a la normativa vigente y doctrina que informa a la misma, a la fecha del acontecimiento. Ello es así porque quedó absolutamente agotado en su estructuración normativa el hecho jurídico generador de la obligación que se consolidó y, es por ello, que tiene génesis la obligación de resarcir, la cual, desde este punto, resaltar su naturaleza de obligación de valor.

Conviene pues traer a colación lo normado por el art. 7 del C.C.C.N. que establece expresamente: “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

En este estado, resulta conveniente aclarar que, si bien al momento del dictado de esta sentencia se encuentra en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en este caso traído a estudio corresponde la aplicación del Código Civil Velezano, teniendo en cuenta que el hecho fue anterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, toda vez que como fecha del hecho estimada tomaremos la de la promoción de esta demanda “20/03/2007”, sin perjuicio de aclarar que muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del C.C. (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse en uno u otro ordenamiento.

3. Encuadre Jurídico

Que conforme ha quedado trabada la litis y en virtud de los hechos invocados y constancias de autos, tengo para mí que el hecho jurídico constitutivo de la acción que se intenta son los daños producidos al inmueble de calle Bernabé Araoz N.° 212 de esta ciudad, en el que se reclama la responsabilidad del demandado en su calidad de Dueño de la obra del inmueble lindero, ubicado en calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz, en base a normas de responsabilidad civil (arts. 1109 y 1113 del C.C.).

Al respecto, la doctrina y jurisprudencia que comparto, admiten sin vacilaciones que “Tratándose de daños generados por una obra en construcción, la responsabilidad debe regirse, en cuanto al constructor y al propietario del inmueble, por lo normado por el art. 1113 del Código Civil. En efecto, nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad objetiva por daños causados a un tercero derivados de la construcción de un edificio lindero, por lo que resulta aplicable la responsabilidad por el riesgo o vicio de la cosa del art. 1113 C.C., en cuya virtud responde el propietario o guardián de la cosa (Jorge J. LLambías “Tratado de las obligaciones”. N° 2589, K). El propietario debe responder porque, aunque encomiende la ejecución de una obra a una empresa jurídica independiente, no puede soslayar el debido control y supervisión integral de las condiciones en que se lleva a cabo. Al ser “dueño” de la obra y obtener un provecho económico, deberá soportar los riesgos creados hacia terceros (CNCiv., Sala E, 31-5-99. In re “Edenor S.A. c/Telecom S.A.”, JA 2002-III-Sint.).

Así, a la parte actora le incumbe la prueba del hecho y su relación de causalidad con el daño sufrido, mientras que al demandado para eximirse de responsabilidad les corresponde la acreditación de la

culpa de la víctima o la de un tercero por quien no deben responder.

4. Excepción de falta de personalidad opuesta por el demandado

Viene el Sr. Manuel Roberto Valeros y por presentación de fs. 467, opone excepción de falta de personalidad del demandante por carecer de personalidad, manifestando que el Sr. Assad no justifica ser el propietario del inmueble por el cual reclama los daños y perjuicios y que solo reviste la calidad de mero tenedor del inmueble.

Corrido el pertinente traslado de la excepción opuesta, el Sr. Rolando Esteban Assad, a fs. 470/471, rechaza la excepción deducida en base a los argumentos vertidos en dicha presentación y a los cuales me remito en honor a la brevedad.

4.1. Entrando al análisis de la cuestión propuesta, la demandada planteó excepción previa de falta de personería (art. 288, inc. 2, CPCCT), la cual se encuentra dirigida a cuestionar eventuales falencias del poder de representación de la parte titular del derecho en juicio.

Sobre el particular se dijo que “esta excepción dilatoria procede en dos situaciones distintas: a) en el caso de falta de capacidad procesal de los litigantes, esto es, cuando el actor o el demandado sean civilmente incapaces para estar en juicio, en forma absoluta o relativa, b) en el supuesto de carencia o insuficiencia de representación, cuando el mandato adolezca de defectos de forma” (Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán concordado, comentado y anotado, Dir.: Bourguignon M-Peral, JC, T. I-B, pág. 1138, Bibliotex).

“La excepción de falta de personalidad alude a la incapacidad de la parte para estar en juicio de acuerdo a lo que disponen los Códigos de fondo sobre capacidad para obrar o de hecho. A través de esa defensa se cuestiona la “legitimatio ad processum”, que no tiene nada que ver con la “legitimatio ad causam” que se refiere a la capacidad para ejercer el derecho sustancial”, Dres.: David - Avila. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, Sentencia Nro: 220, Fecha: 05/06/2014 “Lazarte Ramón Francisco Vs. Médicos Asociados S.R.L.- (Sanatorio San Lucas) y Otros s/Daños y Perjuicios”, 00038381-01 (55020).

En nuestro sistema legal, la falta de personería por carencia o insuficiencia de representación es subsanable, tal como lo indica inciso 2 del art. 291, CPCC, mediante la fijación de un plazo para la presentación del poder suficiente, vencido el cual sin haberlo hecho, se archivan los autos.

Ahora bien, según surge de la lectura del escrito en el que se plantea la excepción (fs. 467) lo que cuestiona el excepcionante es, en realidad, la falta de legitimación del actor para entablar el presente proceso, en tanto no es titular registral del inmueble, sino poseedor o mero tenedor precario.

Tal cuestionamiento no se encuentra encuadrado -como se dijera- en la excepción del art. 288 inc. 2, procesal -que apunta a la falta de personería- sino que debe ser analizado como una ausencia sustancial -de fondo- de la capacidad de ser -en el caso- actor.

4.2. Por tanto, y siendo que la legitimación es la habilidad otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora o demandada en un proceso determinado. Da tal manera podemos destacar que la carencia de legitimación se produce cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial, es decir aquellos que no están habilitados para accionar o contradecir respecto a la pretensión o materia que está en discusión.

La ley prevé que el propio juez de oficio puede decidir sobre la cuestión, es más, el juez puede declarar en la sentencia definitiva la inexistencia de legitimación para obrar, aun en el caso en que el

demandado no hubiera opuesto la correspondiente excepción. A todo lo cual y sin lugar a dudas podemos agregar que esa decisión judicial no lesiona el principio de congruencia.

La presente demanda la inician la Sra. Amalia Voitovich y el Sr. Rolando Esteban Assad, manifestando ambos que son poseedores del inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212 de esta ciudad, por Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios otorgada por Angela Ana Torri de Colacioppo a favor de Rolando Esteban Assad, Escritura N.° 335 de fecha 05/06/1995 y que en este acto tengo a la vista. La misma se encuentra adjuntada en copia simple a fs. 06/07 de los autos principales. Asimismo en la presente Escritura, se deja asentado que el Sr. Rolando Esteban Assad constituye derecho real de usufructo vitalicia a favor de su madre Amalia Voitovich.

Con posterioridad se acredita el fallecimiento de la Sra. Amalia Voitovich, por lo cual se extingue el usufructo, conforme lo establece el art. 2920 del Código Civil.

Mas allá de ello, la prueba de la posesión esta dada por los comprobantes de los pagos de impuestos y servicios de la vivienda, el informe de Gasnor de fecha 04/07/2022, el informe de EDET de fecha 25/07/2022, los informes de inspección ocular realizado el 14/12/2007 y el 30/08/2022 (fs. 109 y presentación de fecha 01/09/2022) y los testimonios de los Sres. Corbella, Veliz y Gijon brindado en el acto de la segunda audiencia.

Por último, se asentó la inscripción definitiva de la titularidad del Sr. Assad Rolando Esteban, en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, respecto del inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.° 212, conforme se encuentra acreditado por informe del Registro en de fecha 01/09/2022.

El art. 1109 del Código Civil, señala que todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, esta obligado a la reparación del perjuicio (...). Y el art. 1110 del CC, destaca que pueden pedir esta reparación, no solo el que es dueño o poseedor de la cosa que ha sufrido el daño o sus herederos, sino también el usufructuario o el usuario, si el daño irrogase perjuicio a su derecho.

Del mismo texto del artículo anterior, sin duda alguna surge la legitimación activa que tienen tanto el dueño como el poseedor de la cosa dañada, condición que reviste el Sr. Assad Rolando Esteban al haber sido en un principio poseedor del inmueble y actualmente titular del mismo, conforme lo acredita el informe del Registro Inmobiliario adjuntado en el expediente.

Sin dejar de lado la legitimación para contradecir o ser demandado, la misma se encuentra probada con el informe expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán (01/09/2022), del cual surge que el inmueble ubicado en calle San Lorenzo 1196/1200 esquina Bernabé Araoz 202/210, es de titularidad del Sr. Valeros Manuel Roberto, por compra efectuada por Escritura N.° 1032 del 18/10/2004.

Efectuadas dichas consideraciones, la excepción opuesta por la demandada por falta de personería no prosperará y así lo considero. Más allá de ello, tendré por acreditado la legitimación para poder demandar y ser demandado en el presente proceso, y así dilucidar a continuación el fondo de la cuestión debatida.

5. Hecho Nuevo.

Por presentación del 30/10/2023, Rolando Esteban Assad, denuncia hecho nuevo, manifestando que según surge del informe de la Dirección General de Catastro de fecha 23/10/2023, el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212 es inhabitable y por el cual señala que tuvo que desalojar el inmueble por temor e incertidumbre de peligro a su vida e integridad física.

Ahora bien, el art. 440 Procesal establece lo siguiente: “Si después de contestada la demanda o la reconvención sobreviniese algún hecho sobre el derecho invocado por las partes, podrán alegarlo y probarlo durante la Segunda Audiencia, hasta antes de los Alegatos. Si fuera posterior, podrá alegarse y probarse en segunda instancia”.

“Se denomina hechos nuevos al conjunto de sucesos que, ligados inescindiblemente al planteo introductivo y siendo conducentes, acaecen con posterioridad a dicho planteo, o llegan a conocimiento de las partes con posterioridad” (Falcón, E. M. Tratado de la Prueba, T. 2, p. 621, Astrea, 2003).

Los hechos nuevos tienen carácter excepcional, importan situaciones fácticas, que poseen los atributos de ser hechos contradictorios, pertinentes y conducentes para fundar la sentencia, que acontecen o suceden con posterioridad a la traba de la litis.

Configuran un caso de integración de la pretensión, que sin alterar ninguno de sus elementos constitutivos (sujeto, objeto y causa) incorporan al proceso una circunstancia de hecho tendiente a configurar o completar su causa (Palacio, L. Derecho Procesal Civil, T. IV, p. 379).

Respecto de los requisitos de admisibilidad de los hechos nuevos son: a) que se hayan producido con posterioridad a la contestación de la demanda o reconvención; b) que tengan relación o influencia sobre el derecho invocado por las partes; y c) que hayan alegado y probado oportunamente, es decir, hasta antes de los alegatos.

Entrando al análisis del hecho nuevo denunciado por la actora, se destaca la inspección realizada el día 09/10/2023 por el inspector de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (Expte. N.° 138.902/23), del inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.° 212. Este informe destaca que el inmueble presenta características de Inhabitable, debido a que se observan ciertas patologías tales como fisuras y grietas inclinadas de grandes dimensiones en los muros perpendiculares a la medianera Norte (que lo separa de un edificio existente) provocadas aparentemente por asentamientos diferenciales, lo que repercute de manera directa en la integridad de las mamposterías tanto de Planta Baja como de Planta Alta, que afecta la seguridad estructural del inmueble, actualmente deshabitado.

Esta Inspección realizada por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, respecto de la unidad objeto de la presente litis, guarda plena relación con la controversia suscitada en autos, además de cumplir con los requisitos de admisibilidad de los hechos nuevos, tales como que éste hecho fue constatado con posterioridad a la traba de la litis, tiene plena relación con el derecho invocado y fue probado en su oportunidad. Por tal motivo, el presente hecho nuevo será receptado favorablemente.

Dilucidado esta incidencia planteada y que debía ser resueltas en esta oportunidad, nos adentraremos ahora en el fondo del asunto.

6. Presupuesto de la responsabilidad.

Para la procedencia de la responsabilidad civil es necesario constatar la existencia de por lo menos tres requisitos: 1) la existencia de un hecho generador de un daño; 2) que medie un nexo causal -relación de causalidad adecuada- entre la acción u omisión del supuesto responsable y el daño; y 3) que exista un factor de imputación, ya sea objetiva o subjetiva (Mosset Iturraspe, Derecho de Daños, Ed. Rubinzal Culzoni; Trigo Represas, Félix y Compagnucci de Caso, Rubén, “Responsabilidad Civil por Accidentes de Automotores”, Ed. Hammurabi).

Determinados los presupuestos necesarios para la procedencia de la acción corresponde analizar si en la causa en análisis ellos concurren, conforme las pruebas aportadas por las partes.

6.1. La existencia del hecho se encuentra acreditada principalmente por el propio reconocimiento del demandado, de los daños que se produjeron en el inmueble del Sr. Assad, al reconocer los mismo en la prueba de declaración de parte producida en el acto de la segunda audiencia, más específicamente cuando el Sr. Valeros, reconoce la propiedad del inmueble de calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz, donde edificó el edificio que se encuentra actualmente terminado y colindante al inmueble del Sr. Assad. Además, manifiesta que en varias oportunidades le ofreció el arreglo de los daños producidos en el inmueble y que el Sr. Assad se negó a los ofrecimientos efectuados.

Surge además de la causa penal caratulada "Valeros Roberto S/Daños – Victima: Assad Rolando Esteban, Expte. n° 18185/2007", que en fecha 19/04/2007, el Sr. Rolando Esteban Assad, realizó una denuncia verbal sobre los daños materiales que venía sufriendo su vivienda por la construcción del edificio ubicado en la esquina de calle San Lorenzo y Bernabé Araoz, acusándolo al Sr. Roberto Valeros. Los daños mencionados en la denuncia verbal antes mencionada, se encuentran constatados por el oficial auxiliar Walter Alfredo Condorí Fernández, quien realizó una inspección ocular del lugar, constatando fisuras en la paredes de toda la casa, tanto en planta baja como en planta alta y la cerámica del piso fracturado.

Además, prueba de los daños que presenta el inmueble de calle Bernabé Araoz 212, la brindaron los testigos Sres. Corbella, Veliz y Gijon, al manifestar que en ocasiones que fueron a la casa del Sr. Assad, presenciaron las grietas habidas en sus paredes y los daños en sus aberturas.

En cuanto a la prueba pericial Ingeniero Civil ordenada en autos (23/10/2007) y presentada a fs. 111/131, de la misma el perito Ing. Civil Alfredo Alonso, detalla los siguientes daños: Frente de la vivienda: muro oeste fisura de 1 cm, descendente hasta esquina de la ventana, mampostería de ladrillos a la vista; Interior Living: la misma fisura afecta el cielorraso de yeso; fisura milimétrica sobre pared sud; zócalos flojos, con presencia de humedad; grieta sobre mampostería, muro divisorio sud con escalera; En pasillo: frente escalera, cielorraso agrietado, fisura sobre losa, piso desnivelado; Comedor: cielorraso fisurado, humedad sobre cielorraso, extremo sud oeste, piso de cerámico agrietado; Cocina: fisura sobre muro este, centro y muro norte, fisura sobre ventiluz, mesada de bacha sobre cocina fisurada, revestimiento de cocina desprendida; Galería fondo en Planta Baja: fisura sobre ventana en muro este, pisos flojos; Planta Alta: muro este separación de balcón, fisura de 1 cm, cielorrazo caído y filtraciones, mosaicos del piso fisurados, fisura muro sud, fisura muro este, pasillo frente escalera fisura milimétrica, sobre muro oeste y este; Baño: piso desnivelado, afecta revestimiento de baño, cerámicos agrietados.; Dormitorio: piso desnivelado parquet, cielorrazo con grietas y humedad, fisura muro este; Balcon: muro fisurado, grieta, piso mosaico levantados, escalera roma que sube al 1 piso, fisura en muros, zócalos flojos, filtraciones.

Todos estos daños se pueden apreciar perfectamente en las fotografías adjuntadas en el Anexo 2 del informe pericial presentado por el perito Ing. Alonso.

De la misma forma, del Acta de constatación notarial, Escritura N° 559, de fecha 31/07/2008, la escribana Adscripta al Registro N.° 2, Julia María Cuozzo, constató lo siguiente en el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212: "...en el frente, que es ladrillo vista, constato la existencia de una grieta de considerable profundidad, que atraviesa la pared de arriba hacia abajo.- Asimismo veo que hay otra grieta en una viga que corre paralela a la medianera Norte.- Accedemos al living del duplex, donde constato que la grieta existente en el frente aparece también en la parte interior de dicha pared en tal profundidad, que me permite a mi, la autorizante, a ver la luz natural de la calle a través

de la misma.- Dicha grieta se dirige hacia el Sur, atravesando la ventana y llega hasta el zócalo.- Ubicada siempre en el living, observo la existencia de otra grieta en el ángulo inferior S.E. del mismo.- Avanzamos a un pequeño hall de distribución que lleva a la cocina, a un toilette y a la escalera a planta alta. El techo de dicho hall (losa), presenta grietas de distintos tamaños y profundidad que se continúan por la escalera.- Asimismo observo que el 1° escalón presenta una grieta en el cerámico.- Me constituyo en planta alta, donde observo que el marco de la puerta de la habitación que da a la calle tiene una grieta sobre el mismo, a través de la cual , veo la luz del otro lado.- Ubicada dentro de ese cuarto, el techo presenta, en el ángulo S.O. una mancha negra de humedad.- Al norte de la puerta del balcón hay una ventana de una hoja, que no se cierra y que está atravesada por una grieta a través de la cual se ve la luz de la calle.- En la parte superior hay un split, encontrándose el techo completamente roto, sin cielorraso, sin membrana, quedando las vigas y las chapas a la vista.- A continuación nos constituimos en el baño donde constato el asentamiento del piso (cerámico) y del dormitorio ubicado al contrafrente, (parquet) observándose una luz de un dedo entre el piso y la pared.- El requirente agrega, y así lo constato, que las puertas y ventanas, en general, no se cierran como consecuencia del desnivel".

Los instrumentos públicos en cuanto a la materialidad de los actos cumplidos en presencia del escribano, son aquellas declaraciones, atestaciones o certificaciones que efectúa el oficial público y se refieren a la existencia material de los hechos que él presencia y percibe por sus sentidos o los que el mismo realiza en razón de su oficio.

Estas manifestaciones gozan de una presunción de autenticidad calificada que solo se desvirtúa por sentencia judicial firme que declara su falsedad en proceso de redargución de falsedad y en autos no existe tal declaración.

En consecuencia los actos pasados por ante los escribanos públicos dan plena fe de lo que ellos vieron al momento de la constatación del inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212.

De todas las constancias mencionadas, surge convicción suficiente respecto de la existencia del hecho y de los daños sufridos en el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212, de propiedad del Sr. Assad Rolando Esteban, a raíz de la construcción del inmueble en altura de calle San Lorenzo, esquina Bernabé Araoz, restando por determinar la responsabilidad que cabe atribuir a las partes como agentes de su producción.

6.2. A continuación, y a los fines de determinar la relación de causalidad y la atribución de responsabilidad, cabe mencionar que el perjuicio provocado por el edificio que en su momento estaba en construcción y ahora ya finalizado de calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz, de propiedad del Sr. Valeros Manuel Roberto, constituye primeramente un supuesto de daño originado en el riesgo de la cosa, y como tal se integra en el ámbito del régimen de responsabilidad objetiva, regido por las disposiciones del art. 1.113 del Código Civil (hoy art. 1.757 y 1.758 del C.C.C.N.), éste último el cual determina que el propietario, guardián o quien se sirva de la construcción resultan responsables por los daños provocados.

La jurisprudencia dijo al respecto: ". En la opinión del suscripto, se trata de un supuesto de responsabilidad objetiva por daños causados a un tercero derivados de la defectuosa construcción de un edificio lindero al inmueble damnificado, o sea, un daño causado con "la cosa", por ende, resulta aplicable la responsabilidad por el riesgo o vicio de la cosa del art. 1113 CC, en cuya virtud responde el propietario o guardián de la cosa por los daños que ésta pueda haber ocasionado. Así se ha resuelto dentro de este presupuesto, que el contratista o el director de obra deben responder en calidad de guardianes de la cosa por los daños que ella causa a terceros (Belluscio - Zanonni, Código Civil Comentado, tomo 5 página 474 y 518/519; Jorge J. Llambías, Tratado de las

obligaciones n° 2589, k; CNCiv, Sala F. 15/07/69, JA 4-1969-306 y LL 137 - 259; CNacCiv, Sala A, 11/06/70, JA 7-|970-156 y LL 139-351; CNCiv, Sala A, 26/05/78, JA 1979-III-549)" (conforme: CCCC, Sala IIIa. "Rivero vda. de Rivero, Laurentina de Jesús vs. Omodeo S. A. s/ Daños y perjuicios" del 16/05/2003)". Dres.: Frias de Sassi Colombres - Avila.- Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1, MOLINA ROBERTO LUIS Vs. GENA CONSTRUCCIONES S.R.L. Y OTROS S/ Daños y Perjuicios. Nro. Sent: 368 Fecha Sentencia 09/09/2008.

También tengo presente que el damnificado por el hecho ilícito en que intervienen cosas peligrosas, solo deberá probar la existencia del daño, y la intervención de la cosa con que se produjo. (Conf. Trigo Represas "Responsabilidad por Daños Causados por Automotores", La Plata 1977, Pág. 38).

En esas condiciones, el demandado sólo puede liberarse total o parcialmente de responsabilidad, acreditando la ruptura o la interferencia del nexo causal por la concurrencia de una causa ajena: culpa de la víctima, de un tercero por quien no deba responder, o bien el caso fortuito o fuerza mayor.

En el caso de autos el demandado, en su contestación de demanda, no niega la existencia del daño producido al inmueble del Sr. Assad. Es más, lo único tendiente a cuestionar, solo es la magnitud de los daños producidos. De que muchas de las secuelas del inmueble de calle Bernabe Araoz n.° 212, se deben a su antigüedad, a que la misma se encuentra al frente de las vías del Ferrocarril Belgrano por donde circulan diariamente trenes y que dicha arteria es de intenso transito vehicular de automóviles y camiones. Argumenta, que todos los daños son perfectamente reparables. Asimismo, cuestiona el daño moral reclamado por la parte actora.

Respecto a la escasa magnitud de los daños que manifiesta la demandada que se ocasionaron en la vivienda del actor, no existe prueba alguna tendiente a constatar lo manifestado por el Sr. Valeros en su contestación de demanda. No existe en el expediente prueba pericial alguna, que fuera ofrecida por la parte demandada, tendiente a constatar los dichos por esta parte.

Por otro lado y si bien el Sr. Valeros, de una manera tacita reconoció el daños que le produjo la construcción del edificio de su propiedad a la vivienda del Sr. Assad, ello no me dispensa de valorar los medios probatorios presentado en la causa.

Sentado ello, a fin de determinar la consecuencia del daño producido resulta necesario acudir a las pruebas aportadas en estos autos, y para ello tendré presente el informe pericial confeccionado el 26/12/2007 por el Ing. Civil Alfredo Alonso, agregado a fs. 111/131.

En dicha pericia, el Ingeniero señala que la obra en construcción ubicada en esquina de calle San Lorenzo y Bernabé Araoz afecta la vivienda de la Sra. Voitovich Amalia, de acuerdo al croquis que se acompaña que está compuesto por Planta Baja, se ubica living, escalera, baño, comedor cocina, galería y patio. Planta Alta por escritorio, baño, dormitorio y balcón de fondo y frente. Y que los daños producidos fueron: Frente de la vivienda: muro oeste fisura de 1 cm, descendente hasta esquina de la ventana, mampostería de ladrillos a la vista; Interior Living: la misma fisura afecta el cielorraso de yeso; fisura milimétrica sobre pared sud; zócalos flojos, con presencia de humedad; grieta sobre mampostería, muro divisorio sud con escalera; En pasillo: frente escalera, cielorraso agrietado, fisura sobre losa, piso desnivelado; Comedor: cielorraso fisurado, humedad sobre cielorraso, extremo sud oeste, piso de cerámico agrietado; Cocina: fisura sobre muro este, centro y muro norte, fisura sobre ventiluz, mesada de bacha sobre cocina fisurada, revestimiento de cocina desprendida; Galería fondo en Planta Baja: fisura sobre ventana en muro este, pisos flojos; Planta Alta: muro este separación de balcón, fisura de 1 cm, cielorrazo caído y filtraciones, mosaicos del piso fisurados, fisura muro sud, fisura muro este, pasillo frente escalera fisura milimétrica, sobre muro oeste y este; Baño: piso desnivelado, afecta revestimiento de baño, cerámicos agrietados.;

Dormitorio: piso desnivelado parquet, cielorrazo con grietas y humedad, fisura muro este; Balcon: muro fisurado, grieta, piso mosaico levantados, escalera roma que sube al 1 piso, fisura en muros, zócalos flojos, filtraciones. Todos estos daños se pueden apreciar perfectamente en las fotografías adjuntadas en el Anexo 2 del informe pericial presentado.

Con posterioridad al informe pericial presentado por el perito desinsaculado en la causa, en junio del año 2016, el Sr. Assad Rolando Esteban requirió se practique en su domicilio un informe técnico como complemento de la constatación notarial (Escritura N° 194 reservada en caja fuerte), efectuada por la escribana María Cecilia Aragon, Titular del Registro N.° 100. Dicho informe técnico fue realizado por el Ing. Civil Geofredo Rush, el cual informó lo siguiente: Los daños comprobados en la vivienda del Sr. Assad son numerosos y de una extensión importante y variada, y se deben, sin lugar a dudas, al asentamiento del edificio vecino al Norte. Todas las manifestaciones de daños que se observan las diferentes partes de la vivienda (roturas, grietas, deformaciones, inclinaciones, etc.) coinciden con las típicamente encontradas en casos similares, y sin las siguientes: a) el agrietamientos de los muros de mampostería, en general con grietas inclinadas, descendentes desde el lado del edificio que se asienta; b) la deformación de las carpinterías; c) afectación de cañerías de instalaciones; otros.

En el presente informe, el Ingeniero Geofredo Rush adjunta fotografías tomadas en ocasión de la constatación notarial realizada el 3/06/2016 y señala que las mismas son evidencias de que la causa de los daños a la vivienda es el asentamiento del edificio lindero al Norte.

Por último y ya en la actualidad, el 09/10/2023, la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, por Expediente n.° 138.902/23 informó que de la inspección ocular realizada en el inmueble sito en calle Bernabé Araoz n.° 212 de propiedad del Sr. Rodolfo Esteban Assad, presenta características de Inhabitable, debido a que se observan ciertas patologías tales como fisuras y grietas inclinadas de grandes dimensiones en los muros perpendiculares a la medianera Norte (que lo separa de un edificio existente), provocadas aparentemente por asentamientos diferenciales lo que repercute de manera directa en la integridad de las mamposterías tanto de Planta Baja como de Planta Alta, que afectan la seguridad estructural del inmueble.

En definitiva, no consta en autos prueba de una envergadura suficiente como para desvirtuar las consideraciones expuestas por el perito Ing. Alonso, por el Ing. Rush y el Informe de la Dirección de Catastro y Edificación que, a la postre, se corroboran sustancialmente con las demás probanzas rendidas en autos, en tanto aportó los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de su acción.

Además, no se pueden negar los daños producidos en la vivienda de calle Bernabé Araoz n.° 212 por causas de la construcción del edificio lindero de calle San Lorenzo esquina Bernabé Araoz de propiedad del demandado.

Del análisis de las constancias de autos y la pericial producida en el proceso surge clara la responsabilidad indemnizatoria del demandado, en tanto responde por los daños ocasionados con su conducta ilícita (art. 1113, CC). Así, debe responder por los daños que provoco y provoca el proceso de asentamiento del edificio que sufre el vecino actor.

En conclusión y conforme lo expuesto, la existencia del hecho y la relación de causalidad necesaria y adecuada entre el hecho y el daño se encuentran debidamente acreditadas, así como la responsabilidad civil del demandado, Sr. Valeros Manuel Roberto, por lo que corresponde hacer lugar a la presente demanda por daños y perjuicios, con atribución de responsabilidad sobre éste últimos (art. 1113 C.C.).

7. Rubros Indemnizatorios reclamados.

Determinada la responsabilidad civil del demandado, y con ello la procedencia de la acción por los daños y perjuicios causados, corresponde analizar los rubros reclamados.

El art. 1.737 del Código Civil y Comercial de la Nación define el daño, como la lesión de un derecho o interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio, o un derecho de incidencia colectiva. Y a su vez, el art. 1.738 manifiesta: “La indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances”.

Reclaman el actor los siguientes rubros indemnizatorios:

7.1. Gastos.

Por este rubro reclaman la suma de $8.200, manifestando que debieron incurrir en gastos tales como los gastos de acta notarial, presupuestos, fotografías y pagos efectuados al Ingeniero Civil especializado en la materia. Asimismo se contrató los servicios profesionales de una escribana pública.

El autor Ricardo A. Guibourg, en su artículo “Cuantificación del daño”, publicado en DT2009 (abril), 355, ha sido muy gráfico al definir el daño emergente como aquel consistente en el conjunto de disminuciones estrictamente patrimoniales sufridas por la víctima, sin incluir en ellas lo físico, lo psicológico, lo afectivo, lo funcional ni lo relativo a molestias, frustraciones o dolores. Incluye los gastos futuros, pero no la pérdida de ganancias futuras. Su cuantía se prueba por cualquier medio apropiado: facturas o recibos, informes o dictamen de expertos. Frente a su pedido concreto puede también estimarse prudencialmente, siempre que se pruebe la efectiva producción de cada perjuicio.

En cuanto a la indemnización por daños el actor reclama daño emergente incluyendo en este concepto gastos de asesoramiento profesional y gastos por el servicio de escribanía. Conforme a ello, estimo que los gastos descriptos no deben considerarse como daño emergente, sino que al guardar relación directa con el trámite del proceso quedan comprendidos dentro de la condena en costas. Son gastos necesarios que el damnificado se ha visto obligado a efectuar para obtener el reconocimiento de su derecho.

“El alcance de la condena en costas comprende a todos aquellos gastos que guardan relación de causa a efecto en el trámite del proceso, entre los que se pueden mencionar la tasa de justicia, erogaciones especiales (poder judicial especial, fotocopias, gastos de edictos, gastos por anotación de embargo preventivo en el proceso de daños,etc.) y los honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso (cfr. Proceso de Daños, Kiper, Tomo II, pág. 330). También se ha señalado que los gastos por el envío de carta documento se encuentran comprendidos dentro de las costas que debe soportar la parte vencida, y que “los desembolsos inherentes a los informes y comunicaciones extrajudiciales que el actor realice antes de instaurar la demanda configuran, en principio, gastos destinados a evitar el pleito y comprendidos en la genérica condena en costas aplicada al demandado, que deberán ser incluidos en la liquidación de daños causídicos que se practique en la etapa de ejecución de sentencia que se dicte” (ibídem, pág. 335). De allí que los gastos ocasionados por el juicio, quedan abarcados en la imposición de las costas, sin que corresponda su indemnización por separado”.- (Dres.: IBAÑEZ - ACOSTA. - Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, ESCAT ANA MARIA Vs. CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN S/INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO - Nro. Sent: 573 Fecha Sentencia 03/11/2017).

En esa inteligencia, considero que se debe rechazar lo reclamado como gastos en la tramitación de este proceso, pues esas erogaciones se incluirán en las costas del juicio y así lo considero.

Por otro lado, en su presentación por el hecho nuevo acaecido, por el cual lo llevó a desalojar su vivienda de calle Bernabé Araoz n° 212, conforme lo expusiera al denunciar el hecho nuevo (30/10/2023), lo cual lo llevó a vivir en otro inmueble y el cual le generó y le genera gastos.

Si bien, acredita gastos respecto de los servicios de Luz y agua (SAT) del inmueble de calle Bernabé Araoz 212, entiendo que los mismos, son gastos inherentes al propio mantenimiento de la propiedad al que le pertenece, mas allá de que haga o no uso de los mismos. Y los gastos que manifestó incurrir respecto a la propiedad en que se encontraría viviendo, como así también el gasto de mudanza y los concernientes al traslado a su trabajo, no fueron acreditados por el Sr. Assad. No evidencia prueba alguna tendiente a constatar por lo menos un certificado de residencia que especifique el lugar en donde vive actualmente, o siquiera alguna boleta de servicio que indique el pago de dicho servicio y el domicilio del mismo. Solo mencionó que reside en el barrio Ciudadela.

Que a raiz de lo anteriormente señalado y la falta de prueba de los gastos mencionados, este rubro reclamado no prosperará y así lo considero.

7.2. Reparación del inmueble.

Por este rubro el accionante reclama la suma aproximada de $324.000 atento a la gravedad y variedad de daños producidos en el inmueble.

Cabe en primer lugar mencionar que en el actual régimen legal -al igual que en el derogado- la indemnización comprende los supuestos clásicos de reparación aunque no se los clasifique expresamente en daños patrimoniales y no patrimoniales. Se ha dicho que la primera parte del art. 1738 del C.C.yC.N menciona al daño patrimonial cuando hace referencia a la pérdida o disminución del patrimonio y al lucro cesante; y en la segunda parte se enuncian algunos supuesto de daños no patrimoniales más allá de luego definirlos en el art. 1741 CCyCN. (Cfr. Jorge Mario Galdós en Código Civil y Comercial de la Nación, Ricardo L. Lorenzetti Director, comentario al art. 1738, pág. 483/484).

Por su parte, del daño patrimonial se sostiene que: “se bifurca en daño emergente y lucro cesante. Según la clásica diferenciación, el daño emergente consiste en el perjuicio efectivamente sufrido, en el empobrecimiento, disminución o minoración patrimonial que produjo el hecho nocivo. El lucro cesante se configura con la pérdida del enriquecimiento patrimonial razonablemente esperado, o sea la frustración de las ventajas, utilidades, ganancias o beneficios de los que se privó al damnificado. (Jorge Mario Galdós en Ob. Cit. Pág. 484).

La Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sentencia N° 1277 de fecha 17/10/2016, sostuvo que: El daño emergente es el daño que se ocasiona directamente en una persona o sus bienes por la actuación dolosa, culposa, imprudente o negligente de otra. Se corresponde con el daño efectivamente producido, con la pérdida material. En otras palabras, hay daño emergente cuando se incumple un contrato, cuando se destruye o deteriora un bien, o cuando se lesiona una persona entre otros. El C. Civil disponía en su art. 1109, que todo “el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio. Esta obligación es regida por las mismas disposiciones relativas a los delitos del derecho civil”, y, al regular aquella reparación, en su art. 1069, establecía que el “daño comprende no solo el perjuicio efectivamente sufrido, sino también la ganancia de que fue privado el damnificado por el acto ilícito, y que en este Código se designa por las palabras pérdidas e intereses”, norma cuya doctrina sobrevive en el art. 1738 del C Civ. Com. que, en lo pertinente, estatuye que la “indemnización comprende la pérdida o

disminución del patrimonio de la víctima, el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances". Resulta claro entonces, que la indemnización del perjuicio comprende dos rubros: el daño emergente y el lucro cesante. DRES.: GANDUR – GOANE-ESTOFAN-SBDAR-POSSE.

Señalado esto, entiendo que lo que reclama por este rubro la parte actora, es el daño emergente comprensivo de la disminución o minoración patrimonial que produjo el hecho nocivo y en autos, el daño producido al inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n° 212, se encuentra debidamente probado.

El perito Ing. Alfredo Alonso en su informe presentado, es muy ilustrativo y detallista en los daños que se produjeron en dicho inmueble, tales como: Frente de la vivienda: muro oeste fisura de 1 cm, descendente hasta esquina de la ventana, mampostería de ladrillos a la vista; Interior Living: la misma fisura afecta el cielorraso de yeso; fisura milimétrica sobre pared sud, zócalos flojos, con presencia de humedad, grieta sobre mampostería, muro divisorio sud con escalera; En pasillo: frente escalera, cielorraso agrietado, fisura sobre losa, piso desnivelado; Comedor: cielorraso fisurado, humedad sobre cielorraso, extremo sud oeste, piso de cerámico agrietado; Cocina: fisura sobre muro este, centro y muro norte, fisura sobre ventiluz, mesada de bacha sobre cocina fisurada, revestimiento de cocina desprendida; Galería fondo en Planta Baja: fisura sobre ventana en muro este, pisos flojos; Planta Alta: muro este separación de balcón, fisura de 1 cm, cielorrazo caído y filtraciones, mosaicos del piso fisurados, fisura muro sud, fisura muro este, pasillo frente escalera fisura milimétrica, sobre muro oeste y este; Baño: piso desnivelado, afecta revestimiento de baño, cerámicos agrietados.; Dormitorio: piso desnivelado parquet, cielorrazo con grietas y humedad, fisura muro este; Balcon: muro fisurado, grieta, piso mosaico levantados, escalera roma que sube al 1 piso, fisura en muros, zócalos flojos, filtraciones. Todos estos daños se pueden apreciar perfectamente en las fotografías adjuntadas en el Anexo 2 del informe pericial presentado. Además el perito, llegar a la conclusión que la construcción lindera al norte es la responsable de los daños ocasionados, debido al asentamiento diferencial que se produjo del edificio en sí.

Ahora bien, del último informe de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Expte. n.° 138902/23, surge que el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 21, presenta características de Inhabitables y que los daños que presenta, tales como las grietas de grandes dimensiones y fisuras, repercuten de manera directa en la integridad de las mamposterías, tanto en Planta Baja como en Planta Alta, afectando la seguridad estructural del inmueble.

El daño estructural de un inmueble, es aquel que afecta a la estructura o esqueleto del inmueble, es decir, a los elementos que soportan más peso de la estructura de cada inmueble, como son los pilares o vigas.

Las fotografías obrantes en el primer informe pericial realizado por el Ing. Civil Alonso, allá por el año 2007, las fotografías certificadas por la escribana Titular del registro N.° 100, correspondiente al Acta Notarial N° 194, realizada en el año 2016, y las fotografías adjuntadas en el informe de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, confeccionado en octubre del 2023, dan claras muestras del avance que fue sufriendo la estructura del inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212, y por el cual este organismo contralor determinó que el mismo es Inhabitable y afectada su seguridad estructural.

Así entonces, el art. 1740 del CCyCN, señala que la reparación del daño debe ser plena. Consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. La victima puede optar por el reintegro especifico, excepto que sea parcial o totalmente imposible, excesivamente oneroso o abusivo, en cuyo caso se debe fijar en dinero".

La norma en comentario establece -siguiendo una regla clásica- que la reparación consiste en la restitución de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad al hecho ilícito. El resarcimiento tiende entonces a borrar los efectos del acto dañoso, de modo que todo suceda como si el hecho ilícito nunca hubiera tenido lugar.

Que a raiz de ello y de las pruebas obrante en la causa, considero que el presente rubro indemnizatorio será receptado favorablemente, toda vez que el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212, es inhabitable y su seguridad estructural se encuentra afectada.

Al respecto tengo particularmente en cuenta el informe emitido por el perito ingeniero Diego A. Vaca, ello así por cuanto al responder **p3. si cuales fueron las posibles causas que dieron origen a los daños,** este señala que "Las evidencias detectadas al realizar la inspección ocular en el domicilio del actor, son las que se corresponden con el asentamiento de edificios de gran porte. En este caso, el edificio construido contiguamente con su proceso de asentamiento afectó la propiedad relevada. Esto se evidencia ya que en la propiedad contigua de Bernabé Araoz N° 212 se produjeron grietas y daños de diversa magnitud producto del asentamiento del edificio y el reacomodamiento del suelo de fundación y aledaño". También este puso de manifiesto que: "Los procesos de asentamientos se producen durante un período de tiempo indeterminado, inclusive puede continuar hasta el momento de equilibrio entre cargas y resistencia de las capas del sustrato de asiento de la super estructura, por lo tanto, es de esperar que el proceso continúe en menor escala hasta el momento de equilibrio descrito". Luego, describe los diferentes tipos de asentamiento distinguiendo: "**Asentamientos uniformes**: cuando en el subsuelo las deformaciones son iguales en cualquier punto de superficie construida, este caso se presenta en lugares en el que el tipo de suelo es el mismo en el área de construcción y también su contenido de humedad, considerando además que la transmisión de las cargas sea uniforme en sus cimentaciones y **Asentamientos diferenciales**: son los movimientos o desplazamientos relativos de las diferentes partes de una estructura a causa de un asentamiento irregular de la misma, provocados por un desequilibrio de esfuerzos en el suelo. Las causas de estos tipos de asentamientos se pueden deber a la fundación del edificio en terreno inadecuado, diseño inadecuado del sistema de fundación, ampliación de plantas o cargas, descenso del nivel freático, lavado del terreno por un aporte excesivo de agua, etc".

Por otro lado, cuando el experto es consultado en la **P 4. a fin de determinar la posible época en que se produjeron los daños.** Señala que: "Como se explico en el punto anterior determinar el tiempo en que se produjeron los daños es complicado de decretar. En todo caso se puede afirmar que los daños siguen avanzando ya que el propietario intento reparar en reiteradas ocasiones algunos paños de mampostería y/o revoques, pero las grietas siguieron manifestandose. (imágenes 38 y39)".

Finalmente y en lo tocante al rubro que aquí se analiza, el perito consultado como fue en la P**5. en orden a determinar si los daños son de posible reparación, dejando el inmueble en el estado anterior a que ocurrieron los mismos,** sostiene: "Si bien los daños fueron considerables, y si las reparaciones a los daños producidos se realizaran en forma apropiada, con la supervisión y los cuidados requeridos, la vivienda podría volver a tener condiciones similares a las que tenía antes de construirse el edificio". Concluye con una prolija enumeración de los ítems a reparar, a los que me remito. A continuación, se da una clasificación de acuerdo a su reparación, entre las que señala: **Ítems que se pueden reparar**: Albañilería en general (reparación de grietas, curado de fisuras, revoques en gral, colocación de piso, colocación de aberturas), instalaciones complementarias (eléctricas, sanitarias, etc.), cielorrasos, pintura, etc. La posibilidad de iniciar la reparación de las partes afectadas de la vivienda exige que las condiciones físicas antes de la materialización del edificio hayan sido restablecidas, esto implica que se hayan concluidos, en condiciones de seguridad, la construcción final del edificio. Además de tener en cuenta los costos de los materiales, los gastos generales (permisos municipales), la mano de obra del personal obrero (albañilería), o

algún rubro es especial (estructura, pintura, instalación eléctrica, instalación sanitaria, instalación pluvial, carpintería), también se debe contemplar los honorarios de los profesionales a cargo de la remodelación de la obra en cuestión".

En definitiva, corresponde condenar al demandado, a resarcir al damnificado, Sr. Assad Rolando Esteban, a la reparaciones integral de los daños producidos en el inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.° 212 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, a fin de dejarlo en condiciones de habitabilidad, lo que se determinará en la etapa de cumplimiento de sentencia, con la supervisión y los cuidados requeridos, para que la vivienda vuelva a tener condiciones similares a las que tenía antes de construirse el edificio, los que incluirán la totalidad de los ítems que han sido descriptos en el pto 5 de la pericia elaborada por el Ing. Diego A. Vaca y hasta su reparación total.

7.3. Pérdida de Valor de la Propiedad.

El Sr. Assad, solicita la indemnización por este rubro, por el importe de $180.000.

Este rubro indemnizatorio solo es viable cuando resulte imposible recomponer la cosa dañada de modo que recupere su situación precedente, o sea cuando la recomposición no pueda realizarse sin dejar rastro alguno capaz de producir una ulterior incidencia negativa en el precio del bien. Es regla de la experiencia que en bienes valiosos de alguna perdurabilidad, como las edificaciones en inmuebles, la desvalorización venal sobreviene como consecuencia del menoscabo de partes estructurales que, a pesar de su refacción idónea, merma el valor de cotización porque dejan rastros que pueden ser advertidos con un mínimo de asesoramiento.

La jurisprudencia que comparto dijo: “Cuando se ocasionan desperfectos estructurales o edilicios a un inmueble, uno de los reclamos que pueden formularse es el de la disminución del valor del bien en orden a una eventual reventa ya que, en caso de que el propietario procediera de ese modo, sufriría un perjuicio patrimonial por una suma de la que se vio privado en razón del ilícito; es decir, al vender el bien afectado, lo haría por un precio menor que el obtendría de no haberse visto el inmueble aquejado por los desperfectos sufridos, lo que es injusto y amerita ser resarcido, siendo el objeto de tal reparación la diferencia entre el valor de venta y el valor propio u originario (CCCCTuc., Sala 3°, Sent. N° 42 del 03/05/2005, Dres. Gallo Caínzo 96 Ibáñez, De La Fuente de Idígoras Cristina vs. DISCO S.A. s/ daños y perjuicios Expte. 2026/01).

Existiendo una distorsión estructural en el inmueble de calle Bernabé Araoz n.° 212, la misma producida por el asentamiento del edificio de propiedad del Sr. Valeros, por lo tanto, siendo regla de experiencia común, que los compradores prefieren viviendas que revelen las huellas normales del paso del tiempo y no aquéllas que -aunque adecuadamente reparadas- muestren vestigios de problemas precedentes, la procedencia de este rubro queda comprobada.

En conclusión existiendo una distorsión estructural resulta procedente el reclamo de la desvalorización del valor del inmueble, el que se recepta en la suma de pesos **$180.000** (pesos ciento ochenta mil), como fueran reclamado en la demanda con más los intereses a tasa activa, calculados desde la fecha de la demanda (20/03/2007) y hasta su total y efectivo pago.

7.4. Daño Moral.

Manifiesta el accionante que viene a reclamar por este rubro la suma de $800.000 y cita jurisprudencia relacionada al mismo.

Bustamante Alsina, define el daño moral como "la lesión a los sentimientos que determina dolor o sufrimientos físicos, inquietud espiritual, o agravio a las afecciones legítimas y en general toda clase de padecimientos insusceptibles de apreciación pecuniaria" (Tratado General de la Responsabilidad

Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1989, pág. 208).

Éste recae en el fuero íntimo de la personalidad, y al respecto es verdad que nadie puede indagar el espíritu de otro tan profundamente como para poder afirmar con certeza la existencia, y en su caso la intensidad, del padecimiento y angustia que se invoca. Asimismo la Jurisprudencia se ha manifestado en el sentido que: “Para que se configure el daño moral debe mediar una lesión a los sentimientos o afecciones legítimas, perturbándose la tranquilidad y el ritmo normal de vida, por lo que representa una alteración desfavorable en las capacidades de una persona para sentir, querer y entender. Todo ello se traduce en un modo de estar diferente -y peor- de aquél en que se hallaba antes del hecho; el daño moral es el conjunto de sinsabores, angustias, pesares, sufrimientos, etc. que el hecho ilícito provocó en el damnificado (Zavala de González Matilde, “Resarcimiento de daños”, t.2 b, p.593 y ss.); son alteraciones emocionales profundas e íntimas y si bien es cierto que nadie puede indagar en el alma de otra persona con certeza y profundidad como aseverar la existencia, y en su caso, la intensidad de los padecimientos y angustias, éstos pueden ser presumidos o inferidos por el Juez de modo indirecto según el curso natural y ordinario de las cosas, conforme a las probanzas de los hechos y las circunstancias del caso”. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Sentencia N° 311 de fecha 27/05/2015.

Con respecto al daño moral que causa el perjuicio sufrido por el actor, la jurisprudencia resalto al respecto sobre éste tema: “Los múltiples deterioros en la vivienda lindera al edificio en construcción, patentizado en las constancias de autos y en especial en la pericial en ingeniería civil, posee aptitud suficiente para ocasionar los padecimientos, sinsabores y malestares en general que aduce el damnificado. -daño moral - Cabe puntualizar que la construcción afectada por grietas y fisuras es el hogar que constituye el centro de la vida íntima de una persona en donde ésta despliega sus quehaceres cotidianos y que constituye o debe constituir un solaz y un centro de reuniones sociales y familiares, propios de la naturaleza social del ser humano. Por lo tanto no sólo la faz estética de la vivienda es lo que incide negativamente en los sentimientos y afecciones de su morador, sino que también adquiere un carácter simbólico claramente negativo el vivir en una casa literalmente destruida por una acción ajena como lo es la edificación de una torre de departamentos llevada a cabo -dicho sea de paso- con una alarmante indolencia por la suerte de las edificaciones co-lindantes como también surge de las constancias del amparo sustanciado entre las partes.- DRES.: ACOSTA - BEJAS. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Sentencia N° 395, de fecha 08/08/2016 – Registro:00045964-04”.

Además se dijo que; “No puede desconocerse que -en casos como el presente- si bien las privaciones y limitaciones del uso de los bienes en principio solo producen daños patrimoniales, dada la entidad de los daños experimentados en la propiedad de la demandante y la manifestación progresiva de los mismos, hace presumir que esa circunstancia generó en aquella una lógica angustia... Se produjo entonces un típico ataque a la tranquilidad de su hogar, lo que también debe ser reparado (cfr. CCCC 1 “Ledesma Posse de Travadelo c/Azar” del 25-04-1980; esta Sala III in re “Carrizo Sara L. c/Alberto Posleman s/daños” del 03-09-1992; “Cosiansi Marcelo c/Mediterráneo SA” del 24-03-1994) a lo que debe sumársele las nociones de hecho pertenecientes a la experiencia común (art. 33 CPCC), que muestran como un ataque a la tranquilidad del hogar los daños que experimenta la vivienda como consecuencia de la construcción y el posterior asentamiento del edificio en altura vecino” (Esta Sala, con voto preopinante del Dr. Gallo Cainzo, “GONZALEZ MARIA EDUVIGES c/COLETTI S.R.L. s/DAÑOS Y PERJUICIOS”, del 20 de diciembre de 2006). Asimismo, se ha resuelto que “el agrietamiento de los muros de la vivienda es motivo de padecimientos cuya demostración es innecesaria, por tratarse de una consecuencia lógica del daño causado. A nadie escapa que la vivienda familiar es la sede de la intimidad más sensible que nuestra cultura nos ha impuesto, ya que hasta el ordenamiento jurídico protege no sólo la salud física sino particularmente

la seguridad espiritual que el hogar significa” (cfr. Revista de Derecho de Daños, T. 6,DañoMoral,pág. 391). También se ha resuelto que “de acuerdo a la importancia y características de los daños (hundimiento del suelo, agrietamiento de paredes, roturas de cañerías de gas, agua corriente, cloacas y desagües pluviales), éstos son suficientes para causar un verdadero agravio moral para los habitantes del inmueble, el que debe ser indemnizado” (cfr. Revista de Derecho de Daños, T. 6, Daño Moral, pág. 363). Tampoco puede sostenerse que porque la actora no permitió el ingreso para efectuar las reparaciones, no proceda el daño moral, ya que por el art. 1083 in fine, no está obligado a aceptar la reposición de las cosas a su estado anterior, sino que “podrá el damnificado optar por la indemnización en dinero”. DRES.: GALLO CAINZO - IBAÑEZ.- Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3 - Sentencia n° 405 de fecha 27/09/2007 – Registro: 00023178-01.

Ahora bien, en supuestos como el que nos ocupa, el daño moral indirecto o derivado de la lesión de bienes patrimoniales es resarcible cuando existe una relación espiritual entre la persona y el objeto, distinta y autónoma del interés económico que representa el objeto, siendo el interés de afección un recaudo insoslayable para la resarcibilidad y, en cuanto al inmueble que es el lugar donde una persona reside permanentemente -vivienda- o con cierta permanencia y donde despliega, por ende, su existencia personal y familiar, hacen que a él se liguen legítimas afecciones de los moradores, de allí que si, como acontece en el sub exámine, está acreditado daño padecido por la vivienda de los accionantes y de ello se deriva la necesidad de efectuar las reparaciones correspondientes, el daño moral aparece innegable. De igual modo, he de señalar que en la idiosincrasia de nuestra sociedad y en la propia de la naturaleza del hombre incorporado a ese estamento, el valor de la vivienda a más de la connotación material que reviste, tiene el hondo significado, del asiento familiar y la exposición de los logros de los individuos en su faz íntima y social, pues traduce su modo de vida y sus progresos. En ese sentido se ha entendido que el hogar de un hombre es su fortaleza.No ya en un sentido arcaico; pero sí para significar que allí es donde toda persona humana debe y puede encontrar en lo material, en lo psíquico y en lo espiritual (vgr., seguridad, serenidad, sosiego, descanso, abrigo, intimidad, esparcimiento, placer, etc.). De ahí que toda acción u omisión ajena que atenta contra estas necesidades propias del ser hombre y alteren su razonable goce, deben considerarse productoras de daño moral que obliga su resarcimiento por parte del sujeto activo (cf. CC0203 LP, causa n° 121.531, RSD-132-17).

Que en consecuencia y a raíz del daño producido en el inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.° 212, seguramente su dueño (Sr. Assad Rolando Esteban) tuvo que soportar una lógica angustia, enojos, fastidios que hirieren su espíritu, y sufrimiento constitutivo de daño moral el cual debe ser reparado. Se trata de una prueba in re ipsa, pues el sufrimiento se deriva de los propios hechos.

Acerca de la valoración judicial del daño moral, los jueces debemos brindar parámetros objetivos que justifiquen el criterio adoptado, como por ejemplo, la entidad del perjuicio sufrido por la víctima, su situación personal y las particularidades del caso que emergen de la prueba arrimada (edad a la víctima, sexo, condición social, particular grado de sensibilidad, índole de las lesiones sufridas, pluralidad de intereses lesionados, la incidencia del tiempo, la repercusión del hecho, etc.) (CSJT, sentencia N° 331 del 14/5/2008, “Leguina de Gordillo María Isabel vs. Brizuela de Madrid Elena Graciela y otros s/ Especiales (Residual)”; U.J.D. vs. G.J.M. S/Daños y Perjuicios”,07/03/2019).

En el caso, teniendo en cuenta las circunstancias personales de las víctimas: persona mayor de edad, la forma y circunstancias en que se produjo el hecho lesivo -daño en toda la estructura de su vivienda-, el momento traumático y el temor atravesado, que lo llevo a desalojar la misma, el tiempo que le llevó todo este reclamo, los malestares y angustias que seguramente acarrearon al actor y el impacto que tuvo este hecho en su vida en relación.

Sobre esa base concluyó que el actor sufrió un daño moral apreciable, dinero en consecuencia, corresponde estimar la suma reclamada de **$6.000.000,** (pesos seis millones), con más un interés del 8% anual aplicado desde la fecha del hecho hasta el dictado de esta sentencia, y un interés conforme la tasa activa del Banco de la Nación, aplicado desde el dictado de esta sentencia hasta su efectivo cumplimiento, ello así por cuanto la estimación de este rubro en una cifre superior a la solicitada por la parte actora en su escrito de demanda, no vulnera el principio de congruencia y derecho de defensa en juicio y por tanto no implica fallar ultra petita, toda vez que, la actora reclamó en concepto de daño moral lo hizo en uso de la fórmula, o lo que en más o en menos justiprecie el libre y prudente arbitrio judicial. Es decir, la suma propuesta es meramente estimativa y provisoria, y su determinación definitiva está condicionada a lo que resulte de los antecedentes y pruebas colectadas, y al prudente arbitrio judicial.

8. Intereses

Respecto de los intereses se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, conforme a la jurisprudencia establecida in re "Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios" (Cfr. CCCTuc., Sala II, Sentencia del 22/06/12 y "Frenos y Elásticos La Banda S.R.L. C/Astorga, Ceferino Alfonso S/Cobro de Pesos", Sentencia del 30/04/2013), desde que cada rubro es debido.

9. Costas

Resta abordar las costas, las que siguiendo el principio establecido por el art. 60 y 61 del C.P.C.C., las mismas se habrán de imponer al demandado siguiendo el principío objetivo de la derrota. Ello así por cuanto si bien algunos de los rubros reclamados por la parte actora no prosperan, lo razonable es que sea el demandado quien cargue con las costas derivadas de su obrar culposo, toda vez que la noción de vencido ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por un análisis aritmético de lo pretendido y los resultados. Y es que, el criterio objetivo de la derrota establecido como principio rector de condena en costas, no sufre detrimento por la circunstancia de que el reclamo no prospere en forma íntegra ya que la parte actora ha triunfado en lo sustancial en su planteo.

10. Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

En consecuencia,

RESUELVO:

I. NO HACE LUGAR a la excepción de Falta de Personería opuesta por el demandado, conforme a lo considerado en el apartado 4.

II. HACER LUGAR al planteo de Hecho Nuevo denunciado por la parte Actora, conforme a lo considerado en el apartado 5.

III. HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda por daños y perjuicios deducida por el Sr. Rolando Esteban Assad, DNI 17.614.718, en contra de Manuel Roberto Valeros, DNI 6.993.354. En consecuencia se condena a éste últimos a resarcir al Sr. Assad Rolando Esteban: **a)** a la reparaciones integral de los daños producidos en el inmueble ubicado en calle Bernabé Araoz n.°

212 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, a fin de dejarlo en condiciones de habitabilidad, lo que se determinará en la etapa de cumplimiento de sentencia, con la supervisión y los cuidados requeridos, para que la vivienda vuelva a tener condiciones similares a las que tenía antes de construirse el edificio, y con los alcances establecidos en el considerando 7.2. **b)** Asimismo, deberá abonar en concepto de Desvalorización Venal del Inmueble la suma de pesos ciento ochenta mil ($180.000) y Daños Moral, por la suma de pesos seis millones ($6.000.000) en el término de diez días contados a partir de que quede firme la presente y para estos rubros, todo ello con mas los intereses conforme lo considerado.

IV. COSTAS conforme a lo considerado.

V. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 02/12/2024

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.