



NEUQUEN, 20 de Febrero del año 2018

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**CAPURRO MARIO DANIEL C/ VIVIENDAS MENDOZA S.R.L. S/ D. Y P. DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES**" (JNQC13 EXP 502700/2014) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. Contra la sentencia que hace lugar a la demanda y difiere la cuantificación del perjuicio a la etapa de ejecución de sentencia, apela la demandada.

Expresa sus agravios en hojas 260/266.

Sostiene que tal determinación vulnera la prueba rendida en autos, la cual ha sido irrelevante para probar los daños alegados en el escrito de demanda.

Señala que el diferimiento a la etapa de ejecución de sentencia vulnera su derecho de defensa y que si el magistrado no tenía elementos para cuantificar los daños, debió rechazar la demanda.

Afirma que la actora se encontraba en mejor posición que su parte para probar.

Dice que el actor no cumplió con lo pactado pues cambió por su propia iniciativa el modelo de vivienda.

Agrega que el actor no cumplió en tiempo y forma y no hizo los mantenimientos más esenciales.

Esgrime, en segundo lugar, que se ha afectado su derecho de defensa, en tanto no sabe cuál es el monto por el que prospera la demanda y le impide ejercer, eventualmente, su derecho a la apelación.

Sustanciados los agravios, son contestados en hojas 265/266, solicitándose la declaración de deserción del recurso.



2. Así planteada la cuestión, entiendo que el recurso escasamente cumplimenta la carga establecida en el art. 265 del Código Procesal, Civil y Comercial de la Provincia.

Es que, tal como reiteradamente lo hemos señalado, la expresión de agravios debe consistir en una fundamentación destinada a impugnar la sentencia; no es una simple fórmula carente de sentido sino que constituye una verdadera carga procesal.

Por ello, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas" (Morello-Sosa-Berizonce, Códigos Procesales en lo Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág. 351).

Y si esto es así, 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).

Para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada.

2.1. Contrariamente a esta carga, la crítica vertida en el primer agravio, se presenta como una generalización y patentiza la discrepancia con lo decidido, mas no detalla cuáles son las fallas puntuales en la construcción de la decisión fáctica-probatoria.

El magistrado pondera que la demandada no cumplió con la construcción de la vivienda conforme a las medidas pactadas y sienta que era obligación de la demandada chequear las



medidas del terreno para asegurarse de que cupiera la vivienda, al estar a su cargo la colocación.

Nada de esto es controvertido en los agravios.

Tampoco, nada expone en punto a los arreglos pactados y a la alusión a las actas de constatación notarial y a la pericia practicada en autos.

Nótese que en la argumentación central, el Sr. Juez consigna:

*"...la perito arquitecta dictamina que **las planchuelas de amure están flojas o en mal estado, no cuentan con la totalidad de los tornillos y evidencian sustratos sueltos (ver fs. 129); que el techo está suelto en un extremo y carece de hermeticidad en el cierre, que la cumbrera se ve suelta en algunos sectores de los extremos; que el masillado entre placas es escaso para absorber los movimientos menores de la vivienda; que existen deficiencias de sellado entre placas, así como entre las placas y el piso o contrapiso por diversos motivos: falta de masilla y selladores correspondientes; masilla deteriorada, o masilla incompleta; humedad en el machimbre interior como consecuencia de la chapa que está levantada; y que la madera colocada como cenefa no cumple adecuadamente su función por falta de selladores e incorrecto amure de los elementos.***

La demandada impugnó la pericia cuestionando que la "chapa arrancada" que advirtió la arquitecta no estaba así cuando se hizo la inspección notarial de fecha 18/6/14, lo que denota que fue causada por la desidia del actor en el mantenimiento de la vivienda y no por su responsabilidad.

Así también sostuvo que el menor tamaño de la cochera obedeció al pedido expreso del actor por cuanto se debió adaptar a las medidas del terreno.

La perito contestó con solvencia la impugnación, reiterando que algunos elementos constructivos se encuentran deteriorados, incompletos o en mal estado ya sea por falta de



terminación o por mal uso de los materiales durante la ejecución de la obra.

Entiendo que la existencia de una chapa levantada evidencia sin lugar a dudas una ejecución incorrecta de la obra -en el sentido aclarado por la perito- pues no resulta esperable que un techo se desprenda en menos de un año de construcción, por muy poco mantenimiento que se le preste.

También se acreditó el cumplimiento extemporáneo de lo acordado en el acta acuerdo de fs. 229 que data del 1/4/14 en el que la demandada se comprometió a realizar los arreglos entre los días 3 y 14 de abril de 2014, pues en la constatación actuarial de fecha 14/5/14 no aparecen concluidos, siendo constatados recién el día 18/6/14 con la escritura de la foja 55/56..."

Sin embargo, nada de esto es objeto de crítica concreta.

En estos términos, la deficiencia citada determina que el primer agravio carezca de entidad para ser considerado tal y, por lo tanto, deba ser desestimado.

3. *En cuanto al segundo agravio, tampoco asiste razón al quejoso.*

En este punto, el magistrado indica:

"Con relación al monto de los daños materiales, lo cierto es que no fueron acreditados, pese a que el actor reclamó por tal rubro la suma de \$145.980, la que fue impugnada por la parte demandada por antojadiza y abultada.

En virtud de ello y teniendo en cuenta lo dispuesto por el art. 165 del cpcc el monto de los daños se establecerá en el proceso de ejecución de sentencia.

En tal oportunidad la perito arquitecta deberá indicar cuál es el valor de la reparación de las fallas identificadas precedentemente, aclarando respecto de la cochera en cuánto reduce el valor del inmueble el hecho de que no sea posible utilizarla..."



Los daños a los que alude el magistrado, son los que surgen de la transcripción precedentemente efectuada y que ha sido resaltada (en negrita) y ha establecido también, como rubro a resarcir la disminución del valor del inmueble por la imposibilidad de utilizar la cochera conforme a su destino.

Es decir, que la existencia del daño ha sido determinada, difiriéndose su cuantificación a la etapa de ejecución de sentencia.

Y esto es posible, a poco que se advierta que determinada la existencia de los daños, su cuantificación puede ser diferida a una etapa posterior, en la cual, estará salvaguardado el derecho de defensa, conforme la necesaria sustanciación y control de lo decidido por ambas partes; esquema en el cual, además, y por vía de principio, lo que allí se determine, podrá ser materia de apelación.

Nótese que esta es la solución que ha aplicado el TSJ, en varias oportunidades; por caso, al indicar:

"...Sin perjuicio de ello, es importante dejar en claro que aún cuando el informe pericial habrá de servir de guía a los efectos de justipreciar el monto de la reparación, resulta necesario ajustar sus conclusiones a ciertas constancias de la causa penal que no fueron tomadas en cuenta.

Se hace referencia con ello a las actas de fs. 493/495 y 506 y vta., mediante las cuales se procede a la devolución de determinados bienes -no reconocidos por los presuntos damnificados- al aquí actor. Y, no obstante que en muchos casos los elementos entregados no coinciden estrictamente con los datos de aquellos incautados, tales entregas deben ser ponderadas a la hora de establecer el alcance de la reparación patrimonial, so pena de producir un enriquecimiento sin causa a favor del actor.

Esta última circunstancia conlleva a que la determinación del monto de condena deba diferirse para la etapa de ejecución de sentencia. En dicha etapa el perito



actuante en autos deberá estimar el valor de los bienes que fueron entregados al Sr. Amoruso conforme las actas de referencia, para lo cual deberá observar los mismos parámetros que tuviera en cuenta al momento de elaborar la pericia de fs. 182/186.

Ello así, en tanto, como lo señalara Calamandrei, en determinados supuestos es posible la escisión procesal de dos cuestiones principales: la del an debeatur (procedencia de la responsabilidad) y la del quantum debeatur (monto de la indemnización por daño).

En este sentido, puede ocurrir que en una primera etapa, se declare la responsabilidad del demandado y se lo condene a resarcir los daños invocados, pero con diferimiento de la determinación del monto indemnizatorio, según su complejidad, en la etapa de ejecución de sentencia, tal como aquí acontece..." (cfr. Ac. 49/2011 "AMORUSO HUMBERTO ANTONIO C/ PROVINCIA DEL NEUQUÉN S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA", expte n° 1715/6, en trámite por ante la Sala Procesal Administrativa).

En orden a estas consideraciones, propongo al Acuerdo se desestime el recurso de apelación, confirmándose el pronunciamiento de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio. Las costas, estarán a cargo de la recurrente en su calidad de vencida. **MI VOTO.**

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Desestimar el recurso de apelación deducido por la demandada y, en consecuencia, confirmar la sentencia de hojas 244/249 en cuanto fue materia de recurso y agravios.



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

2.- Imponer las costas de Alzada la apelante vencida (art. 68 del CPCC).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en la Alzada en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA