

- [Sentencia](#)
- [Sumarios](#)

Texto de la Sentencia

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERÍA

En la ciudad de **SANTA ROSA**, capital de la Provincia de La Pampa, a los catorce (14) días del mes de diciembre de 2021, se reúne en ACUERDO la **SALA 1** de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería para resolver el recurso de apelación interpuesto en la causa: "**RIZZO ADRIANA BEATRIZ c/MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA - DIRECCION DE AGUA Y SANEAMIENTO - y/o quién resulte responsable s/ DAÑOS Y PERJUICIOS**", Expte. **Nº 123269** (**Nº 21613 r.C.A.**) originaria del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería Nº 3 de la Ira. Circunscripción Judicial y, de conformidad con el orden de votación que surge del sorteo efectuado (arts. 254 y 257 CPCC), **1º) juez Laura B. TORRES; y, 2º) jueza Marina E. ALVAREZ.**

La juez Laura TORRES dice:

I.- De la sentencia apelada

El juez de Primera Instancia Pedro Campos, mediante sentencia definitiva de fecha 24/6/2020 (fs. 408/420), hizo lugar parcialmente a la demanda instaurada por Adriana Beatriz RIZZO y condenó a la Municipalidad de Santa Rosa a pagar la suma que resulte de la liquidación por los rubros que prospera (daño actual \$ 2.272.650,38 y un 30% más en concepto de daño futuro; privación de uso futuro \$ 189.989,55; y daño moral \$ 60.000), con más intereses a tasa mix (desde las fechas que allí se establecen para cada uno de ellos) hasta su efectivo pago, dentro del plazo de 10 días de quedar firme, con costas; reguló honorarios a los profesionales y peritos intervinientes.

I.-a) De la controversia. En el marco de este proceso la actora, Adriana Beatriz Rizzo, promovió una demanda de monto indeterminado contra el municipio local: Dirección de Agua y Saneamiento, a raíz de los daños producidos (derrame de líquidos pluviales y cloacales de la red) en el inmueble de su propiedad, sito en calle Escalante -esquina Olascoaga- Nº 798 de esta ciudad. El municipio, por su parte, no obstante reconocer la problemática general de la ciudad, en lo que respecta a los desagües cloacales y pluviales y que la obra necesaria para lograr la reparación efectiva e integral solicitada requiere de tiempos administrativos ineludibles, controversió la atribución de responsabilidad por ausencia de nexo de causalidad en tanto, dijo, no existe norma alguna que le imponga la obligación de realizar las obras requeridas.

El magistrado, ante tal plataforma fáctica, fijó como hechos discutidos y sujetos a prueba (acta de audiencia preliminar) *la causa, responsabilidad municipal por omisión* (incumplimiento de la obligación de mantener en debida forma la red de desagües pluviales y cloacales) *y cuantía*.

I.-b) De la decisión. Al sentenciar el magistrado interviniente, luego de establecer las posturas de cada parte (pretensiones y defensas articuladas), se planteó elucidar, en primer lugar, si existía una obligación concreta del municipio en el marco de la responsabilidad directa por omisión, regulada en el art. 1749 del CCyC, de mantener la red cloacal en el lugar donde se asienta la vivienda dañada en pos de evitar, precisamente, consecuencias dañosas como la reclamada en autos.

Evaluó así la prueba producida y derecho aplicable a resulta de lo cual concluyó que existió, por parte del municipio demandado, "*falta de servicio y omisión antijurídica de mantener adecuadamente la red cloacal*" y, por consiguiente, tuvo por acreditado "*...que los daños producidos en la vivienda de la Sra. Rizzo se deben a que la red cloacal de la zona se encuentra obsoleta (...)* que el municipio ha sido negligente en su función primordial de conservar la red cloacal..."; y que, precisamente, "*esa falta de realización de las obras en tiempo y forma fue el factor desencadenante de las consecuencias dañosas reclamadas (art. 1726 del CCyC)...*".

Consideró, en definitiva, "...la Municipalidad de Santa Rosa resulta responsable civilmente frente a los daños de la vivienda de la actora por su conducta omisiva en la realización de obras adecuadas en tiempo y forma, por cuanto la declaración de emergencia sanitaria en la ciudad de Santa Rosa -que afectó la vivienda en cuestión-, si bien se propondría dar solución central a la cuestión pluvial y cloacal, lo cierto que aún no se ejecutó en el frente del Estudio Jurídico de la Sra. Rizzo (al menos a la fecha en que el suscripto concurrió a realizar la verificación ocular), verificándose la existencia de un nexo causal entre dicha conducta omisiva y el daño producido como presupuesto de la responsabilidad, según el curso natural y ordinario de las cosas (art. 1726 del CCC)".

II.- De los recursos

Dicha decisión fue apelada por la demandada y por la actora en los términos de sus respectivos memoriales, los que fueron oportunamente replicados por la contraparte.

II.- a) Recurso de la Municipalidad demandada

En su memorial (act. SIGE N° 525761 del 12/8/2020, contestado por la actora: act. SIGE N.º 510030 del 27/8/2020) plantea cuatro agravios concretos a través de los cuales cuestiona: **1) "Responsabilidad municipal por omisión"; 2) "Daño actual y futuro – falta de acreditación"; 3) "Privación de uso futuro";** y, finalmente; **4) "Costas, regulación honorarios peritos"**.

II.- b) Recurso de la actora Rizzo

Cuestiona (memorial act. SIGE N° 580848 del 14/9/2020, contestado por la demandada mediante act. SIGE N° 596869 del 22/9/2020) el 1) "RECHAZO DEL RUBRO DESVALORIZACIÓN DEL INMUEBLE – DISMINUCIÓN DEL VALOR VENAL": **a) Disminución del valor venal – Daño actual – Daño futuro:**

III.- Su tratamiento y decisión

La cuestión principal a dilucidar en esta causa, conforme a los cuestionamientos expresados por las partes, gira en torno al primer agravio de la demandada: *responsabilidad atribuida*; los demás devienen subsidiarios de esa pretensión revocatoria de la decisión y al cual se encuentran íntimamente vinculados; razón por la cual en esos términos abordaré el análisis del conflicto; máxime cuando el recurso de la actora se circunscribe a la desestimación de un rubro material.

III.- a) De la responsabilidad

III.- a) 1. La responsabilidad civil requiere para su configuración, tanto en el anterior código como en el actual CCyC, la existencia de presupuestos comunes: *daño, antijuridicidad, factor de atribución y relación de causalidad adecuado*, sin los cuales no cabe ponerla en funcionamiento.

En el caso de la responsabilidad del Estado, si bien el CCyC no la regula (arts. 1764/1765) y su aplicación directa o subsidiaria está prohibida (cfe. Luis R. Sáenz, "Código Civil y Comercial de la Nación - comentado", Ricardo Lorenzetti, director; Ed. Rubinzal Culzoni, 1ª ed. 2015, T. VIII, art. 1765, pág. 620), sin embargo, es de destacar, no se encuentra vedada la aplicación analógica del derecho común en cuanto sea necesario.

En definitiva, existe aquiescencia en que la responsabilidad estatal tiene caracteres particulares que la tornan autónoma, tales como la "falta de servicio", ello sin embargo, no obsta que pueda ser responsabilizada por los daños que ocasione a los bienes o derechos de las personas por su actividad (lícita o ilícita) o por su inactividad.

En el supuesto bajo análisis no existe duda de la existencia de daño, más allá de encontrarse discutida su extensión, pero sí viene nuevamente cuestionado por el municipio recurrente su responsabilidad en el hecho dañoso por el cual se lo demandara, pues, a su entender, no existió omisión antijurídica en tanto no hubo un deber legal que cumplir. Se requiere, dice, nexo de causalidad entre ese incumplimiento y el daño.

Bajo tales premisas, el municipio se agravia de que el juez hubiera dado "*por cierto que existió un incumplimiento de un "deber" por el solo hecho del "reconocimiento" de un funcionario*" cuando, según entiende, no existe obligación legal expresa en la legislación local que lo obligue a mantener adecuadamente la red cloacal.

Aduce, a ese respecto, que tampoco resulta cierto que su parte no hubiera realizado actos en procura de solucionar el problema planteado ya que, afirma, declaró la emergencia, lo que implica realizar una serie de pasos administrativos de estricto cumplimiento para lograr la financiación de las obras.

Enumera, en tal sentido, las normas dictadas a fin de solucionar un problema que atañe a toda la Ciudad de Santa Rosa, tales como las ordenanzas N° 5359 (autorizó al Ejecutivo Municipal a firmar convenios con la Provincia de La Pampa, en el marco del "Plan Estratégico Participativo" a fin de efectuar un relevamiento y planeamiento de la "red cloacal") y N° 5483 (aprobó el modelo de convenio de asistencia y cooperación entre la Municipalidad y la Provincia de La Pampa con el fin de avanzar en la solución integral de la Emergencia del Sistema de Agua Potable, Desagües Cloacales, Pluviales y Disposición de las Aguas de lluvia y freáticas de la Ciudad de Santa Rosa.); la ley provincial N° 2915 (sancionada el 4/8/16) que decretó la EMERGENCIA SANITARIA en la Ciudad de Santa Rosa; pero, insiste, ni de ella ni de otra legislación surge la obligación legal del Municipio de *realizar obras en tiempo y forma*.

Afirma, en definitiva, que la obligación de hacer obras que involucran un gasto presupuestario excesivo para cualquier municipio es de la Provincia de La Pampa; a lo que agrega, reeditando su planteo defensivo inicial, que las obras principales fueron realizadas por el gobierno provincial hace muchos años y que las nuevas están proyectadas en conjunto.

Cuestiona, por tanto, que el juez no hubiera mencionado ni evaluado que la ordenanza (vigente) N° 134/1980 expresamente establece: "*Para la construcción de las obras que en el futuro demandare la mejor prestación del servicio o la ampliación del mismo, se acuerda que "El Gobierno" (Provincial) se hará cargo de la financiación de las Obras básicas del sistema, quedando su ejecución sujeta a la futura convención de las partes*".

Esgrime, además, que el hecho de no haber citado a la Provincia de La Pampa como tercero al proceso no sólo no es una obligación, sino que no era impedimento para que el juez meritara la obligación legal de aquella y que surge, según expresa, de la normativa citada.

Reitera, en suma, que no existe en la causa norma alguna que imponga al municipio local la obligación de realizar las obras pretendidas y que, al no existir una obligación legal contenida en un precepto que exija a su parte expresa o implícitamente actuar positivamente, no existe responsabilidad por omisión antijurídica ni relación de causalidad.

Afirma que tampoco existe incumplimiento a lo dispuesto en los arts. 90, 91 y concordantes de la ley 1597 ya que, si bien es el Concejo Deliberante el encargado de dictar las normas referidas a los servicios públicos, ello es así siempre y cuando su ejecución no esté a cargo de la Provincia o la Nación.

Destaca, por último, que "*...la propia actora adquirió una propiedad deteriorada, a sabiendas del estado de los servicios públicos en ese sector de la Ciudad de Santa Rosa*" y que ello debe ser meritado al resolver "*ya que tal situación fue aprovechada por la compradora para lograr "mejor" precio de compra*".

III.a) 2. El agravio, en los términos recreados precedentemente, evidencia ausencia de crítica razonada y concreta sobre la "*cuestión central*" debatida en autos ya que, al reeditar la apelante su planteo defensivo, soslayó toda valoración sobre la prueba producida y omitió, fundamentalmente, rebatir idóneamente los argumentos dados por el juez.

El hecho que resulte necesario realizar una obra de gran envergadura para dar solución integral a un problema grave de la ciudad y que a consecuencia de ello se hubiera declarado la emergencia sanitaria, conforme ordenanzas N° 5748/17 y 5775/18; o que los tiempos que demanda administrativamente su realización (formación de expedientes, licitación, etc.) atenten con una rápida

solución al reclamo actoral; o quien afronte (Estado nacional o provincial) en definitiva los costos (millones de dólares) de su realización no significa, a mi criterio, que no se hubieran configurado en el caso los presupuestos de la responsabilidad atribuida al municipio local.

Lo real es que ni las normas jurídicas citadas en apoyo de su postura, ni la jurisprudencia a la que alude, ni la doctrina que invoca se hallan en pugna con lo decidido en la sentencia en crisis.

Es que, al limitarse el municipio a señalar que no existe norma alguna que lo obligue a realizar la obra por la cual se lo demandara y que, por tanto, falta el nexo causal necesario atributivo de responsabilidad civil por omisión antijurídica, dejó incólume el argumento del juez de que era una obligación concreta y a su cargo mantener en debida forma la red de desagües pluviales y cloacales en la intersección de calle Escalante y Olascoaga, donde se encuentra asentada la vivienda de la actora.

Advierto, en ese marco, que el juez efectuó un adecuado tratamiento de la cuestión controvertida (fijada en la audiencia preliminar) y que consideró todos y cada uno de los fundamentos que expuso la demandada en su defensa, pero que los desestimó brindando razones de orden fáctico legal, a la par que opuso argumentos significativos que dan cuenta de la existencia de responsabilidad directa del Estado municipal (cfe. art. 1749 del CCyC); aspecto este que, reitero, el apelante soslayó de toda consideración crítica.

Es claro, como ya señalé y ello no está discutido, la existencia de un daño cierto (fisuras y grietas en pisos y paredes) en la vivienda de la Sra. Rizzo, como así también un nexo causal adecuado: cañerías cloacales con deterioros y obsolescencia del material que la compone o inexistentes en distintos tramos en la zona y que, por ello, el libre escurrimiento del líquido cloacal/pluvial, al no encontrar un cauce por un conducto, provocara la erosión del terreno sobre el que se asienta el inmueble y su consecuente deterioro paulatino y progresivo.

El Director de DAGSA así lo reconoció expresamente en su nota dirigida a Adriana Rizzo de fecha 10/3/17: *"...en respuesta a la presentación oportunamente efectuada y en la que requiere se dé pronta respuesta desde esta Municipalidad a la desagradable situación a la que se encuentra expuesto el domicilio de su propiedad ubicada en calle Escalante N° 798 esquina Olascoaga. Al efecto, los daños que Ud. alude afectan a su inmueble fueron corroborados por quien suscribe en inspección ocular efectuada a su domicilio al haber tomado conocimiento sobre la aparición de los primeros hechos que hicieron necesaria la intervención de esta Dirección. ..."* (el énfasis me pertenece).

Dicha admisión resulta determinante a los efectos de esta litis, más allá que resulte entendible que *"la complejidad de las tareas a realizar desde el municipio para dar solución a las anomalías detectadas en la red"* demanden tiempo, dinero y estudios técnicos adecuados; pero ello no disculpa de modo alguno la falta de mantenimiento adecuado de la red cloacal de la zona y que se verifica al reconocer: *"...ausencia parcial/total de la tubería en distintos tramos; dado el importante grado de deterioro y obsolescencia del material que la compone ..."*.

Deviene manifiesto, por tanto, la falta de mantenimiento de la red e inexcusable la responsabilidad del municipio; aspecto que, destaco, tampoco fue rebatido ni desvirtuado con prueba fehaciente en contrario, al menos no fue aportada al expediente.

Es más, aun de no existir dicha admisión ello no obsta considerar (es de perogrullo) que se trata de una obligación municipal el controlar y mantener el adecuado funcionamiento de los servicios de agua y cloacas.

Servicios que, precisamente, constituyen el *hecho imponible* sobre los cuales se asienta y justifica el cobro de tasas municipales. De allí que no es válido excusarse en que el juez ha responsabilizado a la Municipalidad local por el mero *"reconocimiento" de un funcionario*, sino que, por el contrario, es claro que se trata de un incumplimiento específico, propio y del que no puede abdicar ni delegar.

Coincidió, por tanto, con el magistrado en cuanto afirmó: *"los Municipios tienen el gobierno y administración de los intereses y servicios comunales, y entre los deberes y atribuciones de los mismos se encuentran la construcción de obras públicas y el ejercicio del poder de policía (arts. 1, 67 inc. 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1597)."*; de allí que quien deba afrontar el costo económico de realizar las obras necesarias para el buen funcionamiento del Estado, más allá de lo que dispongan las normas administrativas o legislación local pertinente, *"excede el marco de este proceso resarcitorio de un sujeto particular frente al municipio por daños en su vivienda"*.

Daños que, reitero, guardan adecuado nexo de relación causal en el incumplimiento del municipio de obligaciones que le son propias.

En suma, en autos el juez estableció con claridad meridiana la reunión de los presupuestos de responsabilidad y ello ni siquiera es discutido, a saber: *"Los daños en la vivienda de la Sra. Rizzo fueron determinados por distintos medios probatorios"*; esto es, tasación de la martillera Torres (fs. 64/66); informe de estado de construcción del Ing. civil Giandon (fs. 75/77) resultados de pericia geotécnica Ing. civil Fite (fs. 131/143) y pericia civil/arquitectónica del Ing. civil Giandon (fs. 330/342).

Es más, la existencia de "nexo causal" surge de distintos informes coincidentes y técnicamente fundados, los cuales no fueron refutados ni demostrada su inidoneidad, ni contrapusieron otros elementos probatorios que acreditaran (cfe. art. 360 CPCC) su postura defensiva.

De ello deviene que el juez tuvo en cuenta la opinión de expertos en la materia del cual surge probada la existencia de nexo causal, aspecto este que, precisamente, fue y es controvertido por la apelante.

Señaló así: *"el ing. civil Fite en su pericial anticipada (131/144) expuso que "el suelo es adecuado para soportar la estructura de la vivienda construida. La misma ha tenido un comportamiento estable en el tiempo hasta que un hecho que consideramos extemporáneo ha producido las fisuras que se observan en la misma"; y que, "evidentemente ...a habido un ingreso excepcional de agua fruto de pérdida en el sistema cloacal que ha afectado un sector de la vivienda (el que se encuentra mas cercano a la boca de tormenta que tuvo las pérdidas, el mismo es admitido por DAGSA en nota del día 10/3/17 donde se reconoce el faltante de una tubería)", para luego concluir: "La modificación de la humedad del suelo, su saturación, produce una disminución de la Capacidad Portante del mismo y los consecuentes asentamientos diferenciales que producen la fisuras en la estructura que por otra parte responden a la tipología indicada para este tipo de falla del suelo de fundación" (fs. 141)".*

En sentido concordante se expidió el perito Giandon *"los daños constatados en la unidad funcional, se atribuyen al mal funcionamiento de la red cloacal, como mínimo, frente a la vivienda" (punto 4.a. de fs. 432), precisando que igual causa reconoce el agravamiento de los daños estructurales (punto 4.b. de fs. 432)"*; al igual que los testigos Fábregas (fs. 283/284, empleado municipal) y Redondo (fs. 286) que se desempeñó como director de DAGSA.

El municipio, por su parte, en su *"declaración de parte"* mediante oficio (fs. 302/303) *"dió cuenta de la antigüedad de la red distribuidora de agua de cincuenta años (resp. 1), y del deterioro de la red colectora cloacal, acotando que está funcionando en esquema de emergencia en forma precaria (resp. 1), y de las obras de gran envergadura a realizar a través del Proyecto Ejecutivo dentro del marco del Plan Director de Obras de Saneamiento (resp. 4)".*

Va de suyo entonces que, tal como lo señala el magistrado, la circunstancia de que la demandada se encuentre trabajando para solucionar los problemas, no obsta concluir que se ha producido un daño cierto y actual, causado por una falla en la red de agua (extremo probado, incluso admitido) y que, *"...esa falta de realización de las obras en tiempo y forma fue el factor desencadenante de las consecuencias dañosas reclamadas (art. 1726 del CCyC)..."*.

La reseña antecedente me lleva a concluir, al igual que lo hiciera el juez de la anterior instancia, que la demandada es responsable de los daños ciertos producidos en la vivienda de la actora, quien, por otra parte, no tiene el deber jurídico de soportarlos.

La declaración de emergencia sanitaria en la ciudad de Santa Rosa y los trabajos que se están haciendo para dar solución al problema suscitado no es más que el cumplimiento de una obligación a su cargo, pero no obsta atribuir responsabilidad por el cumplimiento irregular de un servicio público que le es propio, razón por la cual desestimo su planteo a ese respecto y confirmo la sentencia de grado en esa parcela en lo que fue objeto de agravio.

III.-b) De los daños, su procedencia y extensión

III.-b) 1.a. "Daño actual y futuro – falta de acreditación": Enunciado en tales términos y como segundo agravio por el municipio, pero lo cierto es que su crítica sólo apuntó a la admisión del daño material futuro (30% del daño material actual) que el juez determinó en su sentencia por no haberse realizado a ese momento, conforme a lo constatado en la inspección ocular, las obras estructurales a la cuestión pluvial y cloacal.

Por consiguiente, ello me permite extraer una primera conclusión: arriba firme a esta instancia lo decidido en la anterior en cuanto a la procedencia del "daño actual" concedido y su monto estimado por el perito en \$ 2.272.650,38, con más intereses a tasa mixta desde la fecha de presentación de la pericia en autos y hasta su efectivo pago (art. 1748 del CCC).

La crítica de la demandada se centra entonces en que el juez "*hizo lugar al reclamo del daño material conforme lo expuesto por el perito interviniente y en relación al daño futuro*" el cual, según interpreta, no es un daño cierto.

Aduce al respecto que al momento de resolverse esta causa ya estará solucionado el problema y que, por tanto, se producirá un enriquecimiento sin causa de la actora; "*...el Plan Director existe; que se están llevando a cabo las obras preliminares (y eso surge de la sola constatación de la realidad actual de la Ciudad), es que se deberá hacer lugar al presente agravio y rechazarse el daño material futuro pretendido.*"

III.-b) 1.b. Lo discutido, en definitiva, es la procedencia misma del rubro, a cuyo fin cabe estar a lo preceptuado por el art. 1739 del CCyC en cuanto establece: "*Para la procedencia de la indemnización debe existir un perjuicio directo o indirecto, actual o futuro, cierto y subsistente...*".

La claridad de la norma me advierte, en principio, que no existió error del juez al conceder el daño futuro ya que, del contexto del caso analizado y pruebas valoradas se evidencia que al momento de dictar sentencia existía un perjuicio cierto ("*las pérdidas cloacales siguen existiendo y el inmueble deteriorándose*") y, por tanto, subsistían las causas generadoras del mismo.

Aprecio también que la observación del apelante, esto es, que el juez: "*da por sentado que el daño futuro ocurrirá y que las obras necesarias para evitarlo no se harán. Y en base a ello, aumenta en un 30% la indemnización por daño emergente*", no es veraz, como tampoco lo es que hubiera incurrido en incongruencia al otorgarlo, mas bien, todo lo contrario.

El razonamiento judicial es claro y concreto al señalar que, sin perjuicio de la declaración de emergencia sanitaria de la ciudad, conforme ordenanzas N° 5748/17 y 5775/18, no hay constancia que se haya dado solución al problema que motivó la demanda; el hecho que se esté trabajando en pos de ello no implica que la obra esté realizada, en tanto el mentado plan director aún no se ejecutó.

En efecto, específicamente el juez dijo: "*Sobre la base de tales circunstancias –no realización aún de la obra estructural que dará solución al problema de génesis que ocasionó el mal funcionamiento de la red cloacal frente a la vivienda según dijo el perito a fs. 342 puntos a y b-, es que considero razonable conforme el curso natural y ordinario de las cosas, que al momento de la reparación efectiva el daño actual, los perjuicios estimados en su momento por el perito estarán se incrementados -es decir será de mayor entidad que el que pudo observar el experto para estimar el daño actual-; es así que acudiendo al principio de reparación plena (1740 del CCyC), a la posibilidad de resarcir el daño futuro, por cuanto tal hecho no le quita el carácter de cierto, siempre que su contingencia guarde relación adecuada de causalidad con el hecho generador (art. 1739*

del CCyC), y al art. 157 del CPCC, estimo el daño material futuro en el 30% del daño material actual".

Dicha conclusión se presenta razonadamente adecuada a las circunstancias fácticas evaluadas y prueba producida, en especial el informe pericial de ingeniería civil/arquitectónica (fs. 333/342) de la cual resulta la probabilidad cierta de que los efectos del daño actual se prolongarán hasta que se solucione el problema que lo generó y así fue especificado (pto. g), fs. 339): *"aumento de rajaduras y fisuras en paredes; de hundimiento de pisos; de rajadura de losa de techo; rotura de cristales aberturas con paños fijos; imposibilidad de apertura de ventanas y puertas; imposibilidad de ingreso por deformación de reja y puerta de ingreso; colapso de vereda; desplome de paredes".*

Cuestión esta que no fue objeto de crítica idónea, por lo tanto no resulta atendible su cuestionamiento de "enriquecimiento sin causa" cuando, como se dijo, se trata de un daño actual cierto cuyos efectos en el tiempo se mantendrán hasta que se solucione de modo integral el problema de base y sobre el cual el mismo municipio admite está en proceso; menos aún que el daño no sea "cierto" por haberse consignado en la pericia que dicha "valoración es subjetiva", cuando claramente dicha mención es parcial y descontextualizada.

El perito dijo: *"La valorización del costo es tan variada como subjetiva y dependerá del momento en que el problema se solucione y del funcionamiento del sector de la red hasta el momento en el que se solucione..."*.

En suma, a esta altura y luego de transcribir en lo pertinente partes del fallo que justifican su procedencia, como de la pericia que lo sostiene, me convenzo que el agravio bajo tratamiento expone simples elucubraciones de la recurrente que, como tal, no alcanzan a cumplir la manda del art. 246 CPCC, y así me expido.

III.-b) 2.a. Privación de uso futuro: bajo este acápite la demandada, luego de transcribir el párrafo de la sentencia que da cuenta que la actora, Adriana Rizzo es de profesión abogada y propietaria de la casa dañada donde tenía instalado su "estudio jurídico", no cuestiona el costo del alquiler de un inmueble de similares características que le permita ejercer su profesión laboral; sino que su planteo reside en que el juez *"ultra petita"* *"...otorga en concepto de "puesta en funcionamiento" de la oficina por demás de lo pretendido, excediendo sus facultades legales"*.

Esgrime, en tal sentido, que la actora al demandar *"reclamó la "privación de uso" del inmueble calculándola en \$15.000 por mes; más \$20.000 de costo de mudanza y \$10.000 de puesta en funcionamiento del lugar"*; pero que no consignó ni dejó constancia de la frase *"o lo que en más o en menos decida el Juez"*; sino tan solo de la posibilidad de adicionar el interés que corresponda; razón por la cual solicita se haga lugar su agravio *"y se rechace la indemnización por privación de uso peticionada"*.

III.- b) 2.b. El simple cotejo de lo reclamado en la demanda (fs. 92 y vta.), a cuya lectura me remito por razones de economía, me autoriza colegir que el planteo apelante no solo resulta insustancial, sino que, más grave aún, no es veraz.

Los términos del reclamo son claros y concretos y así fueron concedidos por el sentenciante. Ninguna incongruencia advierto cuando la pretensión fue realizada, su procedencia probada y así fue resuelta por el magistrado al expresar: *"...he de adicionarle el de la mudanza del mobiliario (\$15,000 según fs. 272), costo de desarmado y armado de mobiliario (\$35.000 mas IVA según documental de fs. 319), el costo de la colocación de central telefónica (\$2.500 conforme fs. 76), instalación de red informativa (\$10.800 conforme fs. 271), instalación de internet (\$434,63 conforme fs. 277) y alarma (\$36.252,92 según fs. 254); estas sumas generarán intereses a tasa mixta desde que cada gasto fue presupuestado en autos y hasta su efectivo pago"*.

Concluyo, en definitiva, que el agravio se halla desierto de toda argumentación crítica (cfe. art. 246 CPCC) y así me expido.

III.-b) 3.a. "Rechazo del rubro desvalorización del inmueble - disminución del valor venal", único agravio planteado por la actora RIZZO (memorial act. SIGE 580848 del 14/9/2020, contestado por la

demandada mediante act. SIGE N° 596869 del 22/9/2020), mediante el cual cuestiona críticamente lo decidido al respecto, brindando los argumentos en virtud de los cuales entiende que el juez equivocó su razonamiento.

A los fines de una correcta interpretación de lo que viene apelado es dable traer a colación qué dijo el juez que motiva el agravio de la actora. *"Desvalorización del inmueble: la actora considera que los daños ciertos causados hasta la fecha son estructurales, y los hechos que dieron origen al mismo fueron publicitados en medios gráficos donde se puede apreciar la situación provocada, lo que disminuyó el valor venal del inmueble en caso hipotético de ponerlo a la venta, estimando el rubro -conforme tasación- en una pérdida del 30% del valor real, lo que hace a una pérdida aproximada de 50.000 dólares equivalentes a \$ 900.000 conforme valuación a la fecha de la demanda".*

Agregó: *"...la Dra. Rizzo no ha acreditado que efectivamente haya puesto el inmueble a la venta, y en el caso de autos se ha hecho lugar no solo al costo de la reparación, sino que se ha adicionado un porcentual por daño futuro";* y que de la tasación del inmueble efectuada por la martillera Torres *"surge una sobre la base del daño sufrido que perjudicó el estado del mismo (lo que no es un hecho desconocido), por lo que he de entender que luego de arreglado (conforme daños materiales actuales y futuros concedidos), el inmueble recuperará su valor, puesto que no se ha acreditado que la disminución se deba al valor de ubicación del bien sino a su deterioro actual; por lo que me expido por el rechazo del rubro".*

En su extensa crítica sostiene la actora recurrente que no por haber logrado el reconocimiento del *"...costo de reparación, y adicionado un porcentaje por daño futuro"* el inmueble, luego de arreglado, recuperará su valor; menos aún, afirma, es un argumento dirimente que no hubiera acreditado la puesta a la venta ni que la disminución se deba a su ubicación, pues ello claramente corresponde a una etapa posterior; previamente debe eliminarse la causa primigenia causante del daño, para luego recién entrar a valorar los costos de arreglo.

Alega que su postura se encuentra respaldada en prueba del expediente del cual resulta, entre otras pruebas, que *"los agentes municipales Ingeniero Daniel RODRIGUEZ y M.M.O. Víctor HOLGADO, en el informe agregado a fs. 53 del Expediente Administrativo 4895/16, reservado a fs. 191, sostuvieron que: "Si bien se podría realizar un Cómputo y Presupuesto para reparar las fisuras y grietas observadas en pisos y paredes y un refuerzo en las fundaciones comprometidas ... sería en vano ejecutar efectivamente dichos arreglos, dado que el suelo seguiría cediendo y en poco tiempo quedarían nuevamente evidenciadas las fallas."*

Considera, por tanto, que existió efectivamente una *"Disminución del valor venal – Daño actual – Daño futuro"*, que se tratan de "diferentes" rubros de "daños" padecidos y que por ello debieron ser independientemente concedidos.

Destaca que el juez ha confundido *"disminución del valor venal"* con los daños materiales actual y futuro que sí concedió, para lo cual, aclara, si bien es cierto que no ha puesto en venta el inmueble, ello no es argumento suficiente toda vez que, según expresa, el informe de tasación de la martillera Estela María TORRES (fs. 64) es elocuente en ese sentido (*u\$s 120.000 mientras que si estuviera en óptimas condiciones sería de U\$S 170.000*), lo que demuestra *"a las claras que el inmueble de mi propiedad Sí ha perdido valor, y peor aún, lo ha perdido de manera significativa, valor que..., no habrá arreglo que lo pueda compensar"*.

Manifiesta que *"el juez de grado, definitivamente confundió los "daños materiales actuales" (esto es concretos y acreditados), los "daños materiales futuros" (esto es el mayor daño sufrido por el paso del tiempo sin intervenir la construcción para arreglar los daños materiales actuales) y la "disminución del valor venal" (en este caso la falta de obra de red de sistema de agua potable, desagües cloacales, pluviales y disposición de aguas de lluvias y freática frentista al inmueble) que hasta la fecha sigue sin ejecutarse no obstante haber transcurrido más de 4 años desde el inicio del presente reclamo y sin que exista certidumbre alguna sobre su efectiva realización"*.

Explica que los arreglos que se hagan sobre el inmueble lejos de resultar una solución definitiva e integral, será provisoria, al menos hasta tanto se efectúe frente al inmueble la obra de la red de

sistema de agua potable, desagües cloacales, pluviales y disposición de aguas de lluvias y freática que hasta la fecha continúa sin ejecutarse.

Señala que bajo el acápite: "*Reparación total y definitiva del inmueble –Valor real del inmueble – Daño público y notorio*", en su demanda esgrimió su pretensión de "*reparación plena*" (art. 1.740 del CCyC) y que, en subsidio "*reclamó la suma equivalente al valor real del inmueble al momento de su efectivo pago y conforme las características del mismo*".

Agrega que las circunstancias mencionadas son públicas y notorias y que es indudable que disminuyen el valor venal del inmueble y que, por ser parte del "daño", sin producir enriquecimiento encausado alguno, debió ser integralmente justipreciado.

Concluye su planteo recursivo en los siguientes términos: "*...la concesión de los rubros "daño actual y daño futuro" de ninguna manera pueden subsumir el rubro "desvalorización del inmueble", por cuanto si bien podrá ser arreglado y volver a su estado anterior, ello no evita la pérdida del valor venal del mismo, "...ya sea porque sin SOLUCIONAR LA CAUSA QUE ORIGINÓ LOS DAÑOS, estos, DEFINITIVAMENTE volverán a producirse, o sea, porque ante una eventual venta del mismo esta parte deberá advertir la situación so pena de su responsabilidad por vicios redhibitorios y/o daños y perjuicios que pudieren corresponder por la transmisión de un bien en tales condiciones, lo que ninguna duda cabe redundará en la disminución de su valor de venta..."*".

III.-b) 3.b. El planteo actoral por *desvalorización del valor del inmueble - disminución del valor real*, pese a lo circunstanciado de su análisis crítico no alcanza, sin embargo, a demostrar que el juez se ha equivocado en su decisión ni que ha confundido los daños reclamados.

Observo que, contrariamente a lo que aduce la Dra. Rizzo, fue su propio planteo del rubro "*disminución del valor venal*" (en este caso la falta de obra de red de sistema de agua potable, desagües cloacales, pluviales y disposición de aguas de lluvias y freática frentista al inmueble) que hasta la fecha sigue sin ejecutarse no obstante haber transcurrido más de 4 años desde el inicio del presente reclamo y sin que exista certidumbre alguna sobre su efectiva realización, el que determina la suerte del agravio.

Es dable advertir que para que proceda la indemnización por *pérdida del valor venal del inmueble* es necesario demostrar de manera clara y concreta que el mismo, a pesar de las reparaciones que se le efectúen, ha perdido el precio que tenía con anterioridad al suceso objeto en autos; cuestión esta que, precisamente, es lo que señaló el juez de primera instancia.

Sucede que, tal como lo señala la apelante, el inmueble aún no ha sido reparado ni es conveniente hacerlo hasta tanto se solucione el problema de origen. En ello coinciden tanto los expertos en sus informes periciales como los testigos y, incluso, la propia demandada.

El perito Giandón al realizar su informe de ingeniería civil/arquitectónica (fs. 333/342), luego de señalar los daños externos e internos en la estructura del inmueble (pto. a), establece (pto. b, fs. 335/336) que urge intervenir el inmueble, "*...pero esta solución está directamente relacionado con la eliminación del causante de la pérdida de capacidad portante del terreno*"; a lo que agrega (pto. c, fs. 336) "*...existe la posibilidad de arreglar en forma definitiva el inmueble siempre y cuando sea eliminada la causa que originó la situación... Caso contrario, hasta tanto ello no ocurra la solución es temporaria y dependerá del comportamiento del terreno afectado por la situación de la red cloacal*".

Como se advierte la posibilidad cierta de arreglo definitivo está. Ahora bien, la subsistencia de la causa originante del problema es lo que motivó que el juez otorgara el daño futuro y que aquí confirmo; ergo, el motivo alegado por la actora será a futuro, de no darse la solución integral que permita el arreglo de su estudio jurídico.

Este concepto: *pérdida del valor venal* implica que el bien sufra un deterioro o falla permanente que incida en la disminución de su valor, y no un desajuste transitorio que puede ser solucionado con una obra de reparación adecuada, tal como informa el perito ingeniero civil Giandon.

Resulta propicio reiterar, por ende, que no existe prueba alguna que informe que las obras de restauración del bien inmueble propuestas no permitan volver al estado anterior, estéticamente similar y sin fallas estructurales que impidan la obtención de su fin propio; sino que, tal como lo señalé y así lo indica la apelante, al citar la opinión de los expertos, debe solucionarse en forma previa la causa de base.

Cierto es, además y en lo que aquí importa, que el informe pericial no se expidió sobre la cuestión de esa pérdida del valor. Tampoco la tasación de la martillera Torres lo ha hecho, pues una lectura del mismo (fs. 64) me permite verificar que se ha limitado a establecer el valor actual (U\$S 120.000), es decir, con los daños constatados y cuál sería si estuviera en óptimas condiciones (U\$S 170.000).

De ello resulta entonces que, tal como señala el magistrado con el que concuerdo: *"... luego de arreglado (conforme daños materiales actuales y futuros concedidos), el inmueble recuperará su valor, puesto que no se ha acreditado que la disminución se deba al valor de ubicación del bien sino a su deterioro actual ..."*.

En cuanto al planteo de *reparación plena* a la que alude la apelante, prevista en el art. 1740 del CCyC, es dable señalar que dicha pretensión presenta, al decir de José María Galdos ("*Código Civil y Comercial de la Nación - comentado*", Ricardo Lorenzetti, director; Ed. Rubinzal Culzoni, 1ª ed. 2015, T. VIII, art. 1740, pág. 492 y ss.) *"... algunas dificultades conceptuales y prácticas. Inicialmente debe distinguirse la valoración del daño de la cuantificación de su indemnización: "valorar el daño importa la determinación cualitativa previa de su existencia, naturaleza, contenido intrínseco y extensión" y "cuantificar la indemnización significa establecer el monto reparatorio". Por eso cuando se afirma que la reparación debe ser plena, íntegra o integral se sostiene que debe indemnizarse todo el daño causado. Pero todo el daño no significa la totalidad del daño material y moral, sino que se aluden a todo el daño jurídico. Esta es una precisión necesaria: "la plenitud del resarcimiento no quiere decir plenitud material sino, como es obvio, jurídica, es decir siempre dentro de los límites que la ley ha fijado con carácter general para la responsabilidad en derecho..."*.

Deviene claro entonces, y en definitiva, que en autos la actora no ha demostrado, por las razones apuntadas precedentemente, la procedencia del rubro, razón por la cual me expido por confirmar la sentencia de grado en lo que fue objeto de agravio.

III.-c) 1. Costas - regulación honorarios peritos. En su cuarto agravio el municipio cuestiona que el juez en su sentencia *"no ha cumplido con lo dispuesto por el art. 3 del CCYCN y 47 de la L.A.; en este sentido, la sola mención de los artículos de la L.A. aplicables no cumple con el mandato previsto en las normas mencionadas"*.

III.-c) 2. El agravio, así expuesto, si bien es concreto, no contiene una crítica razonada en los términos requeridos por el art. 246 CPCC. No basta con denunciar una falencia ni que le asista razón en lo que expone, sino de explicar críticamente qué se pretende con ello.

En ese escenario, advierto que solo se está relatando una circunstancia, hacer saber al juez que debe fundar su decisión de regulación de honorarios de acuerdo a la normativa aplicable, mas ello, como dije, no basta para revisar una decisión, pues en ningún pasaje me expone su visión crítica de la regulación; es decir si es elevada, si es insuficiente y, en tal caso, en base a qué parámetros; la sola falencia de la sentencia no alcanza, reitero, para ingresar en su análisis y consideración.

En definitiva, el agravio, se halla desierto de argumentación crítica e idónea, y así me expido.

La jueza Marina E. ALVAREZ dice:

A tenor del confronto de los fundamentos de la decisión que viene impugnada con los respectivos agravios propuestos por las partes de este proceso, los que se desarrollan adecuada y suficientemente en el voto de la Camarista TORRES que me precede, me expido conforme los argumentos que, en sentido coadyuvante a aquellos, seguidamente expongo.

I.- a) En punto a la impugnación de la responsabilidad por omisión atribuida a la municipalidad (por incumplir la obligación de mantener en debida forma la red de desagües pluviales y cloacales) y que motiva su agravio, se observa que en esta instancia recursiva persiste en la defensa que ensayó al contestar demanda, pero que luego, en el curso del proceso, no acreditó.

En tal sentido, a tenor del título atributivo de responsabilidad que le fue reprochado, le era exigible acreditar (como carga de su interés, art. 360 CPCC) que había cumplido en adecuada forma con aquella obligación y, por tanto, que de su parte no había omisión ni le eran imputables los daños constatados en el inmueble de RIZZO por no existir ligamen entre aquellos y su quehacer estatal; en definitiva, debía desacreditar ese reproche que, según surge de la audiencia preliminar, resultó ser el sustancial hecho controvertido.

En ese orden, los Municipios -según arts. 1, 67 incs. 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1597- tienen el gobierno y administración de los intereses y servicios comunales; asimismo, entre los deberes y atribuciones asignadas, se encuentra la construcción de obras públicas respecto de lo cual, en particular, la municipalidad demandada informó que existe un "Plan Director" de obras que fue planificado para dar solución a tales problemas que, como los que planteó la actora, acontecían respecto de la zona donde se ubica el inmueble de su propiedad (Escalante N° 798); mas, como surge de lo así informado por la recurrente, ese plan data del año 1992, pero, en definitiva, a la fecha del reclamo judicial de la accionante (5/6/2017) no había sido ejecutado.

Es más, al tiempo de contestar demanda (fs. 188 final) la municipalidad expresa que *"...nuestra mandante no desconoce la problemática general en el ámbito de la Ciudad de Santa Rosa con relación a los desagües cloacales y pluviales; sino que por el contrario desde hace unos años (2016) se está trabajando en la solución del problema", pero, en definitiva, tampoco fue adecuadamente solucionado luego a resultas de ese "Nuevo Plan director Integral de Saneamiento Urbano" que dijo gestionar* (según da cuenta la documental aportada a fs. 170 y sgtes.).

Por el contrario, no hubo de acreditar la Municipalidad el adecuado cumplimiento de las obligaciones que le son inherentes ni refutó las pruebas reunidas (las actuaciones administrativas N° 4895/16, lo declarado por el Director de DAGSA y la pericial geotécnica efectuada) que dan cuenta que el problema persiste sin ser solucionado, las que son silenciadas en su crítica y dejan incólume entonces la base fáctica fundante que condujo al juez de la primera instancia a atribuirle responsabilidad.

Ciertamente, como tenemos dicho (en causa similar a esta y que resulta oportuno traer a colación), no se trata de responsabilizar a la Municipalidad por cuanto obra no haya hecho ni de indicarle cual es la que debe realizar prioritariamente -en tanto queda librado al discernimiento discrecional de la administración no siendo tarea judicial juzgar su procedencia-, pero sí es tarea judicial *"discernir con elementos probatorios adecuados a un caso preciso si la actividad o inactividad del Estado Municipal generó daños que comprometen su responsabilidad extracontractual en orden a las normas del art. 1109 y cc del CC"*, en tanto *"...la municipalidad puede no realizar nunca los desagües pero si esa omisión provoca daños ello no significa que está eximida de responsabilidad..."* ("Barrios c/Municipalidad de Santa Rosa" Expte. N° 21314 r.C.A., sent. del 22.07.2020).

Tampoco resulta argumento idóneo para rebatir la responsabilidad atribuida intentar (recién en este estadio recursivo) trasladarla a terceros, en el caso al Estado Provincial, en tanto, al no haber requerido su citación al tiempo de contestar demanda (fs. 186/190vta.) y no integrar la controversia en la anterior instancia es claro que su alegación resulta tardía ni habilita a este tribunal a ingresar a su tratamiento (art. 257 y 258 del CPCC).

En definitiva, en cuanto a la responsabilidad atribuida a la Municipalidad apelante, comparto el análisis y solución dada por la Camarista preopinante, al cual sumo los argumentos expuestos y que, por tanto, al presentarse ausente de crítica idónea ni traerse al proceso pruebas que acrediten un regular obrar ni refutar las reunidas que condujeron a responsabilizarse conforme al título atributivo endilgado, aquella le era exigible y estaba en mejores condiciones de acompañarla o producirla (art. 360 del CPCC).

I.- b) Por lo demás (impugnación de los rubros "Daño actual y futuro – falta de acreditación"; y "Privación de uso futuro") que también propugna la municipalidad, comparto el examen de los agravios como la

solución dada por la jueza preopinante TORRES, porque los aborda adecuadamente y a resultas de ello, no se advierte que existan los equívocos que la apelante aduce respecto de los fundamentos dados por el juez de la instancia anterior, sino que, por contrario, no solo deja sin impugnación la indemnización otorgada por daño actual (como bien refiere la colega en su análisis), sino que, respecto de los demás rubros, omite refutar la base probatoria que les dio cauce.

I.- c) En cuanto al último de los agravios que aquella propone respecto de los honorarios profesionales y periciales, cierto es que al tiempo de fijarlos el juez sólo hace mención a la normativa aplicada, pero no ha sido lo suficientemente explícito (debiendo serlo porque esa particular parcela no escapa a la exigencia de resolución fundada) respecto de las pautas ponderadas para arribar a los respectivos porcentuales asignados (p. ej. art. 6 de la ley 1007, entre otras).

Sin embargo, si en aquella parcela se observa falta de explicación sucede que igual insuficiencia se advierte en la postulación del agravio, en tanto se titula la premisa impugnante, pero luego no desarrolla los argumentos que demuestren en qué reside, respectivamente, el desajuste en los porcentuales otorgados, dado que se omite realizar discriminación alguna entre las distintas incumbencias de unos profesionales respecto de los otros (abogados y/o peritos) pero además no se estima siquiera cual habría de ser la justa cuantía que entiende corresponde asignar; es más, no se cuestiona la *base regulatoria* fijada por el juez (el monto del proceso) y respecto de la cual se habrán de liquidar aquellos.

En ese orden, resulta oportuno hacer notar que la jurisprudencia de esta Cámara de Apelaciones resulta de público acceso para los justiciables (cfe. página web del poder judicial) y que esta Sala 1 -en particular- se ha expedido antes de ahora y en reiteradas oportunidades (21062/19 r.C.A., 20107/17 r.C.A., 21314/20 r.C.A., entre otras) tanto respecto de la exigencia de fundar las regulaciones de honorarios como ajustarlas a la efectiva tarea realizada como al objeto de peritación (en el caso de los honorarios periciales).

Expresamos, en particular en la causa 21314/20 (del 22.7.2020) y que se trae a colación porque intervino también la municipalidad, hoy apelante: *"...si bien asiste razón a los apelantes en punto a que la resolución regulatoria impugnada no atiende a una completa y adecuada fundamentación del porcentual fijado (...) no menos cierto es que los profesionales -no obstante denunciar el equívoco- se limitan a requerir una readecuación, más, sería conveniente -y en franco beneficio para sus intereses- que tanto en la anterior instancia como, al postular agravios en ésta, que se explicitara una clasificación integral de las tareas -conforme tipo de proceso, etapas cumplidas, carácter en el que actuaron, base regulatoria a considerar, porcentual correspondería aplicar en base, preponderancia o gravitación del trabajo efectuado, entre otros extremos-, ello en tanto, el interés es la medida de la acción y, ante la sustancial relevancia que implica la regulación de honorarios -porque es el momento en el cual se tasa la retribución profesional- dable es presumir que, quienes más saben o conocen el pulso del expediente en el cual han intervenido, son los profesionales interesados en aquella, sin perjuicio de la valoración que debe efectuar el tribunal para su estimación, pero que, ciertamente, coadyuvaría a ello".*

Sucede que la recurrente, como se dijo, se limita a ensayar la impugnación de modo genérico, pero sin hacer referencia a tales cuestiones para eventualmente habilitar su ponderación y, siendo que esa particular crítica no puede ser suplida por el tribunal, sino que le es exigible a quien la propugna (art. 246 del CPCC), al no haberla satisfecho adecuadamente, conduce también -en concordancia con lo dicho en el voto precedente-, a la desestimación del agravio así propuesto.

I.- d) En lo que respecta al agravio de la actora (rechazo del rubro desvalorización del inmueble – disminución del valor venal) si bien el juez al desarrollar los fundamentos de esa desestimación fue acotado no menos cierto es que indicó el motivo que lo condujo a esa conclusión y, ciertamente, resulta suficientemente corroborado ahora con el análisis revisor efectuado por mi colega al tiempo de analizar dicho reproche en el voto emitido.

Sumo a esa ponderación recursiva que, según se observa del escrito de demanda (fs. 85vta.), la actora indicó que cuando adquirió el inmueble (en el año 2011), esa vivienda *"...se encontraba en estado de deterioro tal que impedía su ocupación inmediata. No obstante ello, su ubicación cercana al Centro Judicial, sus dimensiones, la existencia de servicios de agua potable y cloaca, la necesidad de mudarme a la brevedad y el asesoramiento de profesionales arquitectos e ingenieros civiles que me hicieron saber que el deterioro del inmueble podía ser arreglado en tiempos razonables ya que en ese momento no existían importantes vicios de imposible reparación, me llevó a la decisión de efectuar la compra".*

En ese contexto, al tiempo de su adquisición no estaba en óptimas condiciones de habitabilidad, sino que la demandante reconoce que el inmueble no era apto para su inmediata ocupación por el *estado de deterioro* que presentaba, sin embargo, tras asesorarse por profesionales en la materia, igualmente decidió su compra porque, luego de los arreglos necesarios, sería habitable y podría darle el destino proyectado (estudio jurídico).

Con lo cual, la situación en la que se presenta la vivienda -luego de haber sido restaurada en sus inicios- y a resultas de las fallas advertidas en el sistema cloacal -tal lo debatido en este proceso- importa una situación similar a la que acontecía en el año 2011, claro que esos deterioros, esta vez y como quedó acreditado, tienen ligamen con aquellas falencias y la falta de obras de mantenimiento atribuibles a la municipalidad, pero que, como bien dijo el juez al sentenciar: "*...luego de arreglado (conforme daños materiales actuales y futuros concedidos), el inmueble recuperará su valor, puesto que no se ha acreditado que la disminución se deba al valor de ubicación del bien sino a su deterioro actual ...*".

Reside allí entonces la cuestión sustancial que derivó en el rechazo del valor venal que se pretendía, puesto que si bien existe responsabilidad por parte de la municipalidad, porque es quien debía darle solución y no lo hizo, derivando ello en los daños que se constaron en el inmueble, sucede que fue condenada a repararlos (tanto los emergentes como los futuros) fijándose una suma indemnizatoria por tales conceptos, con más intereses.

Razón por la cual, tras esas reparaciones, es razonable interpretar -como lo hizo el juez- que el inmueble recobrará su estado anterior sin que pueda asimilarse, objetivamente, que la existencia de deterioros implique por sí mismo la pérdida de valor venal. Es que, no sólo no se ha acreditado que efectivamente el inmueble hubiera sido puesto a la venta (el informe de la martillera Torres sólo refiere a valores tentativos de mercado del inmueble con deterioros y sin ellos), sino también que tal operación se frustró por tales circunstancias.

Pero, además, tampoco surge acreditado verosímilmente que de eventualmente intentarlo, ese cometido no pudiera lograrse; más aún luego de realizarse las reparaciones. Es que, si en su momento (2011) el inmueble presentaba deficiencias (que luego se repararon) pero sin embargo no obstaron a que la actora lo adquiriera sino que concretó esa operación incluso previo asesoramiento de profesionales, es dable interpretar que tampoco podría ser ello un obstáculo en el presente luego de realizarse las reparaciones.

Por tanto, el razonamiento seguido por el juez al dictar sentencia se presenta corroborado por el análisis revisor que efectúa la jueza preopinante en su voto como por los antecedentes fácticos obrantes en la causa que sumado a lo antes dicho, conducen a igual solución desestimatoria.

IV.- De las costas y honorarios

Atento que a resultas de los votos precedentes sendos recursos como los agravios que postulan las partes son desestimados en su totalidad, es dable colegir que resultan recíprocamente vencedoras y vencidas, lo que autoriza a distribuir las costas en el orden en que han sido causadas, debiendo cada parte hacerse cargo de las generadas en esta instancia recursiva como de los honorarios de los abogados que las asisten (arts. 62 -parte final- CPCC).

En tal sentido, se regulan los honorarios de Verónica FERNANDEZ y Claudio PEREZ DE LA PRIDA -en conjunto y en su calidad de abogados apoderados de la Municipalidad de Santa Rosa- en el 26%, a calcularse sobre los honorarios que les fueron regulados en la instancia anterior (fs. 420, punto 2) con más IVA, en caso de así corresponder, de acuerdo a la condición tributaria de los profesionales ante ese impuesto (arts. 6, 7 y 14 ley 1007), y sin regulación de honorarios para Adriana E. RIZZO en razón de la distribución de costas dispuestas y que litiga en esta causa por su propio derecho.

Por ello, la **SALA 1** de la Cámara de Apelaciones, por unanimidad

RESUELVE:

I.- Desestimar los recursos de apelación deducidos por la Municipalidad de Santa Rosa -parte demandada- y por Adriana E. RIZZO -parte actora- contra la sentencia de primera instancia de fecha

24/6/2020 (fs. 408/420, act. SIGE N° 470407) de acuerdo a las razones dadas en los considerandos de la presente.

II.- Imponer las costas de esta Segunda Instancia en el orden causado (art. 62 -parte final- CPCC) y regular honorarios Verónica FERNANDEZ y Claudio PEREZ DE LA PRIDA, conjuntamente en el 26%, a calcularse sobre los honorarios que les fueron regulados en la instancia anterior (fs. 420, punto 2) con más IVA en caso de así corresponder (arts. 6, 7 y 14 ley 1007), y sin regulación de honorarios para Adriana E. RIZZO, según se explica en el considerando IV).

III.- Regístrese, notifíquese (art. 461 del CPCC) y, firme que se encuentre la presente, devuélvase al Juzgado de origen.

Firmado: Laura B. TORRES - Marina E. ALVAREZ (juezas de cámara)

Miriam N. ESCUER (secretaria de cámara subrogante)

Número / Año

21613 - 2021

Estado

Publicado

Voces

Archivos Adjuntos

No existen adjuntos

Imprimir

Sumarios de la sentencia 21613