ACUERDO

En Buenos Aires, en el mes de junio del año dos mil veintiuno, reunidos los señores jueces de la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dres. Guillermo Dante González Zurro y María Isabel Benavente, a fin de pronunciarse en el expediente n° 71135/2014 **"Rodríguez, Karina Luján y otro c. Vavülen SRL y otros s. daños y perjuicios"**, el Dr. González Zurro dijo:

Índice

1. Sumario....1
1.1. Antecedentes....1
1.2. La sentencia recurrida y los agravios....3
2. Marco normativo....4
3. Análisis fáctico....9
4. Extensión de la responsabilidad a Jorge y Miguel Savino....14
5. Resarcimiento....15
5.1. Daño emergente....15
5.2. Daño moral....17
6. Pedido de multa por temeridad y malicia....19
7. Costas....21
8. Conclusión....21
Referencias....23

1. Sumario

1.1. Antecedentes

1.1.1. Del relato de la demanda surge que Karina Luján Rodríguez y Bruno Fernando Rinaldi son propietarios de las unidades funcionales 3 y 4, respectivamente, y de dos unidades complementarias (cocheras) de un complejo de viviendas ubicado en la localidad bonaerense de José Mármol.

Señalaron que sus unidades presentaban defectos en la construcción como ser diversas rajaduras, roturas, filtraciones, presencia de humedad y desprendimiento

#24266854#292839308#20210613213257655

de material en varios sectores tanto en sus viviendas como también en el patio, el hall de distribución y en el sector de las cocheras, e indicaron que se verificaron vicios del suelo, mala calidad de los materiales y errores de cálculo en la estructura, planos y en la dirección y ejecución de la obra.

Indicaron que Vavülen S.R.L. fue propietaria de la obra de construcción de las viviendas, que el arquitecto Jorge Daniel Savino estuvo a cargo del proyecto y la dirección de la obra y que Miguel Ángel Savino fue el constructor designado.

Promovieron demanda indemnizatoria en concepto de daño emergente y daño moral contra todos ellos y contra Paola Vanesa Parapetti, por la suma de $ 271.605 o lo que en más o en menos surja de la prueba y sus respectivos intereses.

1.1.2. Los codemandados Vavülen S.R.L. y Paola Parapetti plantearon el incumplimiento de ciertos requisitos formales para dar por finalizada la mediación previa.

Todos los codemandados opusieron excepciones de falta de legitimación activa por entender que una fracción del reclamo recae sobre bienes que no son de propiedad de los actores sino del Consorcio de Propietarios.

Asimismo, plantearon otras defensas que en sus escritos fueron enmarcadas como "excepción de falta de legitimación pasiva" y como "excepción de falta de acción": en el caso de la primera, apuntaron a la inexistencia de un contrato de locación de obra que los coloque en posición de responder por los defectos mencionados, pues entienden que se trató de una mera operación de compraventa inmobiliaria; en el caso de la segunda -que no fue opuesta por Vavülen S.R.L.-, afirmaron que no pueden ser demandados a título personal sino que se desempeñan como socios o gerentes de la S.R.L. demandada y en particular Miguel Á. Savino indicó no ser integrante de la persona jurídica. Este último opuso también excepción de incompetencia.

En subsidio, los demandados negaron categóricamente todos los puntos expresados en la demanda y pidieron su rechazo. Señalaron que, de probarse los daños en las viviendas que fueron invocadas, se deberían exclusivamente a un defectuoso o inadecuado mantenimiento por parte de sus propietarios y de sectores comunes correspondientes al Consorcio de Propietarios, a lo que agregaron que en la

#24266854#292839308#20210613213257655

construcción se previó la utilización de bombas de agua para mantener las napas subterráneas en los niveles correctos y adecuados, por lo son ajenos al control y a la utilización que se pudiera haber hecho de esos dispositivos.

Por estos motivos, todos ellos pidieron también la citación como terceros de Administración del Sur y de la administradora Matilde Graciela Ardizonne.

1.1.3. En la resolución dictada en las pp. 286/291, se decidieron las cuestiones que enumero a continuación:

- Se desestimaron los planteos en torno a la mediación previa, con costas.
- Se rechazó el pedido de citación de terceros, con costas en el orden causado.
- Se rechazó la excepción de incompetencia, con costas.
- Se admitió la excepción de falta de legitimación pasiva de Paola V. Parapetti, con costas.
- Se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Jorge D. Savino (bajo el título "falta de acción"), con costas.
- Se difirió para la sentencia definitiva la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Miguel A. Savino (bajo el título "falta de acción"), por no resultar manifiesta.
- Se difirieron para la sentencia definitiva las excepciones de falta de legitimación activa, por no resultar manifiestas.
- Se indicó que aquellos argumentos que los codemandados catalogaron como "excepción de falta de legitimación pasiva" consisten en defensas de fondo y que, por lo tanto, serían tratados en la sentencia definitiva.

Esta resolución fue apelada por la parte actora, aunque quedó firme por haberse declarado desierto el recurso (pp. 309/310).

1.2. La sentencia recurrida y los agravios

En la sentencia dictada el día 3/3/2020 (pp. 718/729), el juez en primer lugar rechazó la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por Vavülen S.R.L., con costas en el orden causado; admitió las excepciones de falta de legitimación pasiva opuestas por Jorge Daniel Savino y Miguel Ángel Savino, con costas, e hizo lugar

#24266854#292839308#20210613213257655

a la excepción de falta de legitimación activa –con referencia a algunos de los daños invocados–, con costas en el orden causado.

En cuanto al fondo del asunto, admitió parcialmente la demanda promovida, con costas. En consecuencia, condenó a Vavülen S.R.L. a abonar a Karina Luján Rodríguez la suma de $ 853.800 y a Bruno Fernando Rinaldi la de $ 1.558.060 con más intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde el día del hecho.

La parte actora y la codemandada Vavülen S.R.L. apelaron el pronunciamiento.

La parte actora expresó agravios el 2/10/2020. Se quejó por un lado de la decisión sobre costas en cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Vavülen S.R.L. y por el otro se agravió de la admisión de la excepción articulada por Jorge Savino y Miguel A. Savino, la que entendió que debe ser revertida. La presentación fue contestada por Jorge Savino, Miguel A. Savino y Vavülen S.R.L. el 20/10/2020.

Vavülen S.R.L. expresó agravios el 30/9/2020. Se quejó de la responsabilidad que le fue atribuida y pidió que se revoque la sentencia. En subsidio, se agravió del reconocimiento y de la cuantificación de las partidas indemnizatorias, por lo que solicitó que sean revocadas o bien que se disminuya su monto.

Al replicar esta última presentación, los accionantes en su escrito del día 19/10/2020 pidieron también la aplicación de una multa por temeridad y malicia, de la que se corrió traslado a la demandada y la contestó el 26/10/2020.

El día 13/5/2020 se dispuso sentenciar.

2. Marco normativo

2.1. No está controvertido que la controversia y los agravios planteados deben ser analizados según la normativa vigente a la fecha del incumplimiento invocado (art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación).

El distinguido sentenciante de la anterior instancia aplicó a la pretensión el régimen tuitivo del consumidor. Explicó que, más allá de la cuestión atinente a la denominación dada a los contratos celebrados entre las partes, ellas se encuentran

#24266854#292839308#20210613213257655

comprendidas en las figuras de consumidor y proveedor de acuerdo a la ley 24240 (LDC) y las modificaciones introducidas por la ley 26361, por lo que el juicio trataba en definitiva sobre una relación de consumo.

La demandada Vavülen S.R.L., no mencionó al microsistema jurídico de relaciones de consumo, pero se agravió por considerar que la sentencia desatendió el principio de congruencia y falló sobre hechos y pretensiones que excedieron el marco de la litis planteada. A tal fin, indicó que la demanda contenía la figura de una locación de obra y que se reclamó por ruina de los inmuebles, por lo que a su entender la sentencia debió limitarse a la existencia o inexistencia de ese vínculo contractual y, en consecuencia, rechazar la demanda.

La parte actora, por su parte, aunque no criticó la decisión de fundamentar la sentencia en la LDC pidió no limitar la responsabilidad de los socios al art. 10 bis de esa ley, y solicitó la aplicación analógica de las normas del contrato de locación de obra, siempre con el fin de extender la responsabilidad a Jorge Daniel Savino y a Miguel Ángel Savino.

Se encuentra fuera de discusión que Vavülen S.R.L. vendió a los accionantes las unidades funcionales antes referidas y que esos actos se instrumentaron mediante sendas escrituras de compraventa (pp. 6/12 y 44/49). También es cierto que la pretensión indemnizatoria se sustentó en los defectos constructivos y la ruina de las viviendas y que se hicieron puntuales referencias a las personas que habrían formado parte de la planificación y ejecución de la obra de construcción.

2.2. Coincido con el distinguido colega de grado en la aplicación al caso del sistema protectorio del consumidor. Pero creo que la cuestión no puede quedar focalizada exclusivamente al marco normativo de la LDC y a su art. 10 bis, como si fuera la única lente con la que observar, analizar y decidir la cuestión debatida. Más aún si se excluyó la aplicación del art. 40 de esa ley por tratarse de un supuesto vinculado al incumplimiento de un deber de prestación y no de protección, con la remisión a argumentos doctrinarios y jurisprudenciales de innegable relevancia.

Si partimos de los hechos que originaron este caso, estamos ante una compraventa de inmueble —calificación con la que también coincido con el sentenciante—,

#24266854#292839308#20210613213257655

contrato que cuenta con gran cantidad de normas que lo regulan de manera directa e indirecta en el Código Civil y que no pueden ser soslayadas como si un régimen estuviera disociado del otro. Por el contrario, el consumidor inmobiliario ve así ampliado su protección a un sistema doble, que se debe armonizar y complementar: el del derecho común y el de la LDC. Esto implicar reconocer la coexistencia e interacción de ambos regímenes, tal como si fueran vasos comunicantes[1].

Precisamente, el Libro Segundo, Sección Tercera, Título VI, Capítulo VIII incorpora la *garantía por vicios de construcción de la vivienda*, también llamada garantía por ruina (art. 1646; invocado por la actora en su demanda).

Esta garantía por ruina es de orden público, y como tal, no corresponde que las partes del contrato convengan en dejarla sin efecto[2]. Es que, si bien regula las relaciones patrimoniales entre las partes del contrato, no pertenece al orden público económico sino al orden público general, aún más trascendente para la vida social dada la peligrosidad que supone en toda sociedad moderna, especialmente en las concentraciones urbanas, la ruina de las construcciones. Así, parece correcto mantener fuertemente obligados a quienes hayan ejecutado la obra, no permitiéndoles liberarse por pacto alguno[3].

La finalidad de la norma es clara, pues las edificaciones que se levanten tienen que respetar un principio fundamental: la perfecta ejecución de la obra. Es un principio básico de la ingeniería civil, obligatorio para el empresario constructor y demás profesionales partícipes del proyecto y de la dirección (arts. 902 y 909 Código Civil)[4]. Deviene indispensable la solidez de la estructura para que el edificio cumpla con el destino previsto (arts. 2164 y 2621 Código Civil)[5]. Esta responsabilidad se funda, en definitiva, en razones de seguridad pública[6].

Si bien el artículo 1646 del Código Civil —reformado por la ley 17711— aparece inmerso dentro de la regulación de la locación de obra y no señala en forma expresa quiénes revisten la calidad de legitimados activos, se ha interpretado por la doctrina y la jurisprudencia que beneficia, además del dueño de la obra, *a los adquirentes de las unidades afectadas*[7], a pesar de no estar ligados por un contrato

#24266854#292839308#20210613213257655

de locación de obra. Si bien en principio los efectos de los contratos no se extienden a quienes no fueron parte, excepcionalmente cuando se relacionan con la cosa misma objeto mediato del contrato, pueden extenderse al adquirente posterior de la cosa[8].

La exigencia de tratarse de obras destinadas a larga duración indica que es muy probable que la persona que demande sea distinta del contratante originario; la tesis contraria —como dice Aída Kemelmajer— deja injustamente afuera a los adquirentes de unidades de viviendas en construcción, sujetos especialmente vulnerables, pues el comitente es la empresa que vende y financia estos edificios, y no los adjudicatarios de las unidades[9].

Por otra parte, la interpretación más favorable al consumidor, según el art. 3 de la LDC viene en respaldo del criterio precedentemente expuesto.

Lo expuesto no implica negar al adquirente la acción que pueda tener contra el enajenante. Es decir, producida la ruina estando la obra en posesión del sucesor a título particular, este cuenta con un "ramillete" de acciones: frente al antecesor, las que derivan de la venta; frente al empresario, el proyectista y el director de la obra, la garantía que emana del artículo 1646[10].

La acción pertenece así a quien sufre las consecuencias de la culpa cometida y cuya titularidad se transmite de propietario a propietario[11]. En este sentido, parece razonable que si alguien compra una cosa sobre la cual se ejecutó una obra y ésta, encontrándose en el período de garantía se arruinara, quien sufre el daño es el adquirente, no el vendedor, y es más lógico reconocerle una acción directa, que una contra el vendedor y que éste a su vez actúe contra el locador con quien contrató[12].

Con mayor razón, este criterio es aplicable en el caso particular que estamos tratando, donde la sociedad que compró el lote y construyó *es la misma* que la que vendió las unidades funcionales (pág. 117, último parráfo; ver asimismo su objeto societario: construcción y venta de edificios, pág. 92). Desde esta última perspectiva, se ha entendido que si la vendedora, además, es la constructora, su responsabilidad por los vicios ocultos se rige por las normas establecidas para los

#24266854#292839308#20210613213257655

vicios redhibitorios[13]. Pero si se trata de un supuesto de ruina total o parcial, no obstante que frente a la adquirente la empresa constructora revistió en su momento el carácter de vendedora, no puede liberarse de la responsabilidad emergente del art. 1646 por el solo hecho de adoptar la forma contractual de la compraventa y no de la locación de obra[14]. Sería muy fácil convertir en letra muerta el art. 1646, que establece en su último apartado que "no será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por ruina o total o parcial" con el solo subterfugio de que el propietario-constructor de un edificio se someta a las disposiciones del contrato de compraventa, lo que —en palabras del recordado voto de la Dra. Ana María Conde — es inadmisible[15].

Para concluir con el marco jurídico, el artículo 1646 citado responsabiliza al constructor por la *ruina total o parcial*, si ésta procede de *vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales*. Este concepto de ruina debe entenderse en un sentido jurídico amplio y no literal, comprensivo de la destrucción total o parcial, de la amenaza de ruina y de la ineptitud funcional de la obra[16]. No es necesario que las fallas comprometan la estabilidad del edificio, basta que los deterioros impidan el aprovechamiento, como el hundimiento de los pisos o las rajaduras de los tabiques divisorios[17]. Este concepto se ve reafirmado por el CCCN —que constituye una importante pauta interpretativa— cuyo art. 1273 lleva como título, precisamente, "obra en ruina o impropia para su destino". El plazo para que sea aplicable esta responsabilidad es de diez años de recibida la obra, también más benéfico que la LDC[18].

2.3. En definitiva, la aplicación de la normativa específica del régimen común contempla para este caso –valga la paradoja– una mayor protección al consumidor que el art. 10 bis de la LDC, al ampliar los sujetos obligados y no limitarlo al vendedor como proveedor y contratante directo.

Por consiguiente, a fin de decidir la cuestión deberán conjugarse tanto la norma específica, que en el caso viene dada por el art. 1646 Código Civil, como las genéricas que protegen al consumidor (LDC).

#24266854#292839308#20210613213257655

3. Análisis fáctico

El juez de grado concluyó que los bienes adquiridos por los demandados presentaban vicios y defectos en su construcción al momento de celebrarse la compraventa, por lo que condenó a Vavülen S.R.L. a resarcir los daños padecidos por los accionantes como consecuencia de esos desperfectos.

La parte demandada se agravió y pidió revocar el pronunciamiento. En lo medular, criticó la fuerza probatoria de los informes periciales producidos, pues a su entender no están debidamente fundamentados y no tuvieron en cuenta el aumento del nivel de las napas que se produjo por efecto de las lluvias.

En el proceso se convocó a un perito arquitecto y a un ingeniero civil, cuyos dictámenes mostraron conclusiones similares.

El perito ingeniero civil informó que ambas unidades presentan humedad y filtraciones procedentes del exterior y que el ingreso de agua responde a **defectos constructivos** (pág. 553, énfasis añadido). Dichas filtraciones resultaron ser de diversa magnitud y en su informe detalló los signos de humedad y hongos que encontró en distintas partes.

De acuerdo al perito arquitecto, es aceptable que en la superficie exterior de un muro se formen microfisuras, las que son sumamente delgadas, pero resulta distinto **una grieta o una rajadura, que tiene mayor espesor y es síntoma de un daño estructural serio que requiere reparación** (pág. 504, punto 9, énfasis agregado).

A raíz de esas señales, señalaron que los daños existentes en las unidades no responden a faltas de mantenimiento sino a **patologías constructivas derivadas de errores de ejecución en la construcción original** (pp. 502, punto 2 y 503, punto 9; énfasis añadido).

No se trata en el caso de pequeñas fisuras o microfisuras, como las calificó la parte demandada, sino de **errores graves y groseros en la fundación de la edificación** —las bases están mal ejecutadas y mal diseñadas— debido a las cuales se produjo el quiebre de la estructura y se están desplazando las distintas partes, al punto de

#24266854#292839308#20210613213257655

catalogar los daños como colapso o ruina de obra. Errores que, de acuerdo al ingeniero, son inaceptables en cualquier obra y demuestran una **falta de correcto manejo del agua de napa, algo básico en el arte de la construcción** (pp. 553 vta. y 554 vta.).

Como consecuencia de ello, las bases están siendo incapaces de compatibilizar las tensiones transmitidas al suelo con la capacidad portante de éste (pág. 615 vta.). Se observaron **rajaduras con desplazamiento** de la pared, lo que significa que se encuentra fracturada y que una parte de ella ha girado formando un ángulo con la otra parte, mostrando un salto entre los segmentos: la fundación se está hundiendo y girando, por lo que las paredes se parten y se desalinean, comprometiendo no sólo la estructura sino también las instalaciones de gas y electricidad (pág. 553 vta.).

Se registraron signos del daño generalizado en las bases: desprendimientos de revoque, rajaduras con desplazamiento -algunas de ellas atravesando ambientes-, grietas cuyo ancho es comparable al tamaño de una lapicera en algunos sitios y al de una moneda en otros, olor a humedad, paredes mojadas, puertas deformadas debido a estar su marco sometido a cargas de la pared, **piso quebrado y hundido**, con una parte formando un plano horizontal y la otra un plano inclinado y deformaciones perceptibles a simple vista que generan tensiones altísimas en el material (pp. 553 vta./554 vta. y 615).

Parte de una de las unidades está construida sobre las cocheras subterráneas, donde el piso está roto y muestra las fracturas y giro que señaló el experto, formando varios planos con ángulos entre sí, el tabique de hormigón que sostiene la losa del techo —y consecuente el piso de la vivienda— está fisurado y hay abundante ingreso de agua en la unión del piso del garage con una de las columnas (pág. 554 vta).

La información pericial no estuvo desentendida de la realidad que afecta a la napa freática de la zona. El arquitecto señaló que desde 1960 persiste un aumento de las lluvias consecutivas cuyo nivel recargan la napa y modifican la estabilidad de las construcciones (pág. 502, punto 5) y que cuando se privatizó el sistema de agua potable y cloacas se dejó de utilizar el agua subterránea de la zona, por lo que

#24266854#292839308#20210613213257655

inmediatamente el líquido comenzó a subir, empujando la napa hacia arriba (pág. 503, punto 6). Indicó que la suba de napas por encima de los niveles históricos es de público conocimiento y que de hecho las empresas de construcción se ven obligadas a utilizar bombas para retirar transitoriamente ese líquido mientras realizan las obras (pp. 513/514).

Ahora bien, las bombas de desagüe presentes en el subsuelo del complejo —en el sector de las cocheras— no parecen ser la solución a ello: deprimen la napa, pero al ser una instalación a nivel domiciliario son solamente un paliativo, un recurso que logra mejoras mínimas de los daños a las construcciones, ya que el inconveniente se presenta a nivel regional (pág. 504, punto 10). En este sentido, poco aportan al caso el registro de precipitaciones entre julio y septiembre de 2012 que brindó el Servicio Meteorológico Nacional (pp. 607/608) como el plano de bombas depresoras y las mediciones de la napa freática de 2010 a 2012 que acercó la Municipalidad de Almirante Brown (pp. 478/484).

Es que resulta normal que una edificación se encuentre bajo el agua, pero la misma debe ser capaz de soportar la acción del agua sin auxilio mecánico (pp. 613) y es un conocimiento básico y primordial para quien encara una construcción, que el aumento del nivel de la napa produce un empuje hacia arriba. Consecuentemente, al realizar una construcción semienterrada como lo son las cocheras se debe realizar una losa especial —denominada "de subpresión"— para resistir esa presión negativa ejercida por el agua. Asimismo, en los cálculos estructurales se debe garantizar la estabilidad del edificio considerando sobrecargas en situaciones de exigencias extremas que superen la normalidad, tales como factores climáticos no habituales (pág. 513).

Las observaciones que la demandada realizó en su expresión de agravios reeditan sus impugnaciones (pp. 585/597 y 583/597) y, de todos modos, no logran debilitar los contundentes informes periciales producidos. Parte de los cuestionamientos apuntó a una supuesta falta de consulta de los planos adjuntados, a lo que cabe indicar que el perito ingeniero señaló que la información que ofrecen los planos es limitada: por ejemplo, consta que las columnas de cimientos se encuentran ensanchadas en forma piramidal —fundación directa, recomendable para suelos

#24266854#292839308#20210613213257655

con buena capacidad portante—, pero si no se cuenta además con la memoria de cálculo y el estudio de suelos, de nada sirve conocer la dimensión de la base pues se desconoce qué clase de suelo hay en el lugar y cuánta fuerza puede soportar (pp. 613 vta., 614 vta. y 615).

Contrariamente a lo que se sostuvo en la queja, los dictámenes cuentan con menciones precisas y detalladas de las deformaciones detectadas y sus consecuencias y están acompañados de fotografías (pp. 491/501 y 520/552) que no dejan margen de duda en cuanto al deterioro producido y a su origen. Las imágenes son elocuentes y no parece necesario que los profesionales hayan debido colocar testigos milimétricos, realizar perforaciones o exploraciones complejas para ilustrar la realidad de las construcciones. Asimismo, el cotejo de esas imágenes lleva también a tener por ciertas las fotografías que fueron adjuntadas a la demanda (pp. 20/33 y 38/41), pues se trata de los mismos inmuebles y espacios.

Por otro lado, el perito arquitecto detectó un muy buen nivel de mantenimiento en las unidades, entre los que destacó reparaciones de grietas y filtraciones en los muros exteriores, y señaló que las reparaciones parciales que fueron hechas evitaron el ingreso de agua y que los daños se profundicen (pp. 502, puntos 2 y 3, 514 y 554). En paralelo, el ingeniero civil indicó que los arreglos fueron hechos para paliar los síntomas de las patologías originales de construcción y que de ningún modo las subsanaron ni las agravaron (pág. 615 vta.), por lo que no tiene sustento la hipótesis ensayada por la demandada según la cual los trabajos denunciados en las páginas 351/352 implicaron una intervención y empeoramiento del estado de cosas y, con ello, una alteración de la prueba.

Los profesionales remarcaron con notoriedad que de ninguna manera las patologías constructivas señaladas son consecuencia de falta de mantenimiento (pág. 503, punto 9) y realmente, ante el panorama registrado, resulta muy difícil suponerlo como así tampoco a faltas de ventilación: de hecho, la diferencia térmica entre el interior y el exterior no llega a ocasionar fisuras (pág. 504, punto 9). Cabe agregar que fue encontrada humedad tanto ascendente como descendente (pág. 502, punto 4) y que además del ingreso de agua por las grietas, se encontró una falla de la capa aisladora horizontal debido a un cantero exterior a lo largo del muro que

#24266854#292839308#20210613213257655

retiene humedad (pág. 502, punto 4), un tirante de madera de techo saliendo a mitad de la pared sin protección contra el agua (pág. 554 vta.) y en el patio una rejilla sin ningún caño conectado, con una abertura que drena hacia la tierra, lo que es un dato más de la negligencia y desidia con la que se realizó la construcción (pág. 554).

Este argumento en el que insiste la demandada pierde toda fuerza si se considera que en el caso de la unidad 4 **existe un descenso cercano a los 10 cm del muro divisor de unidades** y un gran deterioro de la parrilla, al límite de la ruina, que son claras evidencias de una falla de dimensionamiento y ejecución del cimiento adecuado (pág. 513, énfasis añadido). Dicha parrilla presenta profundas grietas de mampostería con riesgo de colapso, acompañadas por grietas en el muro divisor de unidades que se encuentra a su lado (pág. 500), presenta los mismos signos de fallas de base que el resto de la construcción y es irrazonable suponer allí una falta de mantenimiento, dado que se trata de un sector destinado a permanecer a la intemperie y sometido a todo tipo de inclemencias climáticas.

Así, la prueba pericial recopilada es contundente al ilustrar de manera objetiva los defectos constructivos de las unidades de los demandantes y, en particular, logran explicar con un lenguaje sencillo la problemática involucrada y las consecuencias que están a la vista (conf. art. 477 del CPCCN).

Ninguna influencia tienen las declaraciones que los accionantes agregaron como prueba documental (pp. 50/54, ratificados luego en las pp. 76 y 79) y que la demandada señaló especialmente en su queja, pues incluso con su prescindencia se arriba a la misma conclusión.

Asimismo, la responsabilidad determinada por el juez no se ve desdibujada por las previsiones del art. 388 del CPCCN. En su momento se intimó a los accionantes a denunciar el nombre de la persona o entidad que se encontraba administrando el Consorcio, a fin de requerirles documentación que entendían conducente (pp. 119, 177, 195 y 203) y aunque los demandantes no dieron respuesta, el desconocimiento fue sorteado por el codemandado Miguel A. Savino, que en la pág. 230 vta. directamente pidió intimar a los administradores —ajenos a este proceso—, lo que ocurrió posteriormente (pp. 247 y 263/264).

#24266854#292839308#20210613213257655

De todos modos, frente a la fuerza de la prueba pericial, ni el silencio de los actores ni la providencia de la pág. 267 —que tuvo presente el apercibimiento a los administradores— aportan una presunción contraria a la pretensión, por lo que en el caso carecen de la importancia y el peso que la demandada pretendió darles en su agravio (art. 386 del CPCCN).

Por todas estas razones, los argumentos desarrollados por la parte demandada no logran desvirtuar la valoración de la prueba hecha por el juez de la instancia anterior, por lo que voto por confirmar la responsabilidad de Vavülen S.R.L. por aquellos perjuicios que sean consecuencia de los defectos constructivos en los inmuebles que vendió a los actores.

4. Extensión de la responsabilidad a Jorge y Miguel Savino

Como quedó claro con el examen de los peritajes, los graves defectos de las unidades vendidas permiten incluirlos dentro del concepto de ruina parcial contemplado por el art. 1646 del Código Civil. En efecto, tales fallas proceden de vicio de construcción y de vicio del suelo, además de los mencionados errores de diseño. Lo que conduce, según las circunstancias valoradas y el marco normativo desarrollado al comienzo, a extender la condena al constructor y al director de obra. Es que si el constructor resulta imputable, habiendo director de obra, generalmente éste también lo será, pues los vicios de la construcción no habrían podido pasarle inadvertidos si hubiese efectuado una correcta dirección de obra[19].

Por consiguiente, la responsabilidad, además de la admitida en la sentencia a la sociedad Vavülen SRL como vendedora, se hará extensiva al profesional proyectista y director de obra, Jorge Daniel Savino y a quien figura como constructor, Miguel A. Savino, según plano aprobado por la Municipalidad de Almirante Brown (ver pág. 452). Se trata de una responsabilidad indistinta o concurrente (art. 1646 Cód. Civil)[20].

#24266854#292839308#20210613213257655

5. Resarcimiento

Dentro de este ítem, mi colega de primera instancia admitió la excepción interpuesta por Vavülen S.R.L. y declaró la falta de legitimación pasiva de los demandantes por los daños y desperfectos que recaen en partes comunes del Consorcio de Propietarios y que habían sido incluidas en la pretensión, decisión que reiteró en la aclaratoria del 9/3/2020 (pág. 734).

Tras ello, fijó a favor de la coactora Rodríguez la suma de $ 703.800 por daño emergente y $ 150.000 por daño moral y a favor del coactor Rinaldi la de $ 1.408.600 por el primer concepto y la de $ 150.000 por el segundo. La condenada al pago criticó tanto la admisión como la cuantificación de estas indemnizaciones, por lo que pidió que se revoquen las partidas o, en su caso, que se disminuya su valor.

5.1. Daño emergente

Al recorrer los párrafos de la queja, advierto nuevamente que se trata de una copia íntegra de la impugnación presentada en las pp. 583/597 y que fue prolijamente respondida por el perito punto por punto (pp. 613/617), circunstancia que autorizaría a declarar desierto este ítem (arts. 265 del CPCCN).

De todos modos, entiendo útil señalar que el perito ingeniero calculó los costos **al día de la inspección** y consideró el personal idóneo en el tema, el uso de materiales de primer nivel y el cumplimiento de la normativa técnica y laboral vigente, a fin de evitar proyectar soluciones poco duraderas (pág. 616).

Desde este punto de vista, ante la gravedad de la situación edilicia antes referida y lo que muestran las imágenes adjuntadas por ambos expertos, encuentro razonable la serie de trabajos necesarios en las unidades afectadas, que paso a referir.

Unidad 3, de Rodríguez:

#24266854#292839308#20210613213257655

- Recomposición de la aislación hidrófuga, pintura, adecuación de pisos despegados, recomposición de zócalos, sellado de ventana
- Reparación en paredes, colocación correcta de estufa, colocación de llaves (trabas) en paredes para evitar incremento del tamaño de rajaduras, recomposición de revoques, limpieza de hongos y pintura.
- Impermeabilización total exterior, reparación de rajaduras, sellado de fisuras y reparación de revoques sueltos.
- Colocación de membranas en zona de tanque de agua, adecuación de la estructura del techo expuesta y adecuación de instalación eléctrica.
- Demolición del patio, retiro de escombros, aporte de tierra firme, compactación, armado de contrapiso, colocación de cerámicos, pintura, adecuación de rejillas de desagüe y sellado de canteros.

Unidad 4, de Rinaldi:

- Demolición íntegra de pared exterior rajada y de piso hundido, retiro de escombros, reconstrucción, colocación de cerámicos, nueva puerta, aislación hidrófuga, revoque exterior, plomería, gas, electricidad y pintura.
- Demolición del patio, de la parrilla y de la pared dañada, retiro de escombros, aporte de tierra firme, compactación, armado de contrapiso, colocación de cerámicos, pintura, adecuación de rejillas de desagüe, reconstrucción, revoque exterior, electricidad y plomería.
- Retiro de cubierta de techo y maderas podridas y colocación de nuevos ejemplares con sellado general.
- Impermeabilización total exterior, reparación de rajaduras, sellado de fisuras y reparación de revoques sueltos.
- Limpieza de hongos, aplicación de pintura y tareas de albañilería y de gasista para adecuación de artefactos a gas.

Entiendo que corresponde adherir a las consideraciones del experto, ya que aun cuando el dictamen carece de valor vinculante para el órgano judicial (art. 477 del CPCCN), para apartarse de sus conclusiones hay que encontrar apoyo en razones

#24266854#292839308#20210613213257655

serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se encuentra reñida con principios lógicos o máximas de experiencia o que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos .

Asimismo, debe tenerse presente que de acuerdo al perito, los daños constatados el día de la inspección pudieron ser más graves que al momento de inicio de la demanda y que la suma que originalmente había sido reclamada es insignificante para dar solución a los daños relevados (pág. 616 vta.).

En consecuencia y ante la falta de una crítica razonada de este punto, entiendo que el monto asignado por el juez debe ser confirmado.

5.2. Daño moral

Al reconocer este daño, el juez tuvo en cuenta los desperfectos existentes en las unidades, que constituyen la vivienda de los accionantes, y la profusa prueba testimonial aportada, de la que se desprenden las ilusiones que los actores tenían respecto a los bienes que adquirieron y las circunstancias que debieron afrontar como consecuencia de los vicios referidos.

La demandada consideró, por el contrario, que todos los testimonios presentados se encuentran enmarcados dentro de las generales de la ley y que, por ello, debieron ser analizados con mayor rigor, puesto que a su juicio no resultan creíbles y son contradictorios.

De acuerdo a los dichos de los testigos en las audiencias videofilmadas, Adrián I. Cardozo Alegre vivió en mismo complejo de los actores y los conoce por haber sido vecino de ellos (pág. 424), Nancy E. Belardi es cuñada de la pareja conviviente del coactor Rinaldi y lo visita dos veces por año (pág. 425), Jimena P. Piccoli fue compañera de la escuela primaria de la coactora Rodríguez, mantiene una relación de amistad y la visita con frecuencia (pág. 473), María I. Plebani fue compañera del colegio secundario de la coactora Rodríguez, mantiene una relación de amistad y la visita con frecuencia (pág. 413), Karina A. Bringiotti fue compañera del colegio secundario de la coactora Rodríguez y concurre a su casa

#24266854#292839308#20210613213257655

cuando hay una reunión de excompañeros (pág. 475), Isabel M. Agüero es familiar de la conviviente del coactor Rinaldi y los visita unas tres veces por año (pág. 423), Stella M. Benedetto conoce a la coactora Rodríguez desde hace varios años a través de su hermano y concurría a darle clases particulares a su hija (pág. 421) y Marcela B. Giuso fue compañera del colegio secundario de la coactora Rodríguez y la visitó pocas veces (pág. 415).

Ninguna duda cabe que los testigos, aunque no están específicamente enmarcados en los vínculos previstos por los arts. 427 y 441 del CPCCN, tienen algún tipo de cercanía con los accionantes, lo cual deviene lógico pues se trata de consecuencias presentes en el inmueble que ellos habitan y, por lo tanto, de un espacio íntimo que normalmente se comparte con un círculo restringido.

De todas maneras, incluso si se dejan de lado los testimonios de Cardozo Alegre y de Bringiotti —quienes habían ya realizado manifestaciones antes de promoverse la demanda (pp. 50/54)—, los demás testigos aportaron descripciones muy similares sobre la presencia de rajaduras o fisuras, hundimiento de algunos sectores del piso, signos de humedad en paredes y zócalos y algunos arreglos que ellos mismos pudieron percibir en una u otra de las unidades las veces que fueron.

No hallo signos que me lleven a dudar de la sinceridad de sus relatos, y si bien es cierto que algunos interrogatorios contenían preguntas que no se ajustaban a las exigencias del art. 443 del CPCCN —y que así fue advertido por la audiencista—, también debe destacarse que la mayoría de los testigos las contestaron antes de que llegaran a ser formuladas, por lo que no encuentro en esa circunstancia un motivo para invalidar sus dichos (conf. art. 456 del CPCCN).

En particular, Belardi aludió a la ilusión que Rinaldi y su pareja tenían cuando compraron la unidad y Giuso indicó que la coactora Rodríguez le hizo varios comentarios acerca del mal estado en el que resultó estar el inmueble. Igualmente, más allá de lo afectivo o del proyecto personal que la compra pudiera significar, no hay dudas de lo que inquietante que resulta el avance y la permanencia sobre la propia vivienda de las consecuencias de la problemática acreditada.

Así, entiendo que el daño moral fue correctamente admitido en la sentencia, puesto que consiste en una lesión a intereses extrapatrimoniales tutelados por la ley. Lo

#24266854#292839308#20210613213257655

difícil de su valoración no significa que el dolor y las aflicciones sean insusceptibles de apreciación económica. En tal caso, la indemnización monetaria cumple una función reparadora o de satisfacción, que encuentra fundamento legal en el art. 1741 del CCCN: "El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatoria que pueden procurar las sumas reconocidas". Esta modalidad de reparación del daño no patrimonial atiende a la idoneidad del dinero para compensar, restaurar, reparar el padecimiento mediante cosas, bienes, distracciones, actividades, etcétera, que le permitan a la víctima "obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales" .

Como la reparación del daño moral no se hace en abstracto, sino en cada caso concreto, es justo que esté en relación con la magnitud del perjuicio o de la afección involucrada. A fin de evaluar este reclamo, tengo en cuenta entonces que el daño que repercute en sus sentimientos más íntimos proviene de defectos en la propia vivienda de los actores y las condiciones personales de los demandantes, que paso a señalar.

Karina L. Rodríguez trabaja como empleada administrativa, vive en la unidad en cuestión con su hija en edad universitaria y al momento de recibir el inmueble tenía la edad de 38 años (pp. 1/10, 35/42, 90 vta., 158 y 165 del beneficio de litigar sin gastos, expediente 71.135/2014/1). Por su parte, Bruno F. Rinaldi se desempeña como empleado administrativo de una empresa ferroviaria, vive en el inmueble junto a su conviviente y al momento de recibir el inmueble tenía 35 años (pp. 1/7, 9, 13/22, 59, 69 vta. y 132/134 del beneficio de litigar sin gastos, expediente 71.135/2014/2).

Sobre estas bases, y tasa de interés activa fijada por el juez —sobre la que no hubo agravio— , entiendo que corresponde reducir la presente partida y fijarla en el máximo pedido por cada parte, esto es, $20.000 para Karina Luján Rodríguez y $ 20.000 para Bruno Fernando Rinaldi, valores que se toman **a la fecha de la demanda**.

6. Pedido de multa por temeridad y malicia

#24266854#292839308#20210613213257655

Los accionantes solicitaron que se imponga una multa a la parte demandada a fin de sancionar su conducta procesal. Indicaron que su contraparte intentó perturbar el curso del proceso con articulaciones dilatorias y desleales, entre las que destacaron sus acciones frente a los informes periciales, la negativa desmesurada de condiciones y circunstancias que resultaron corroboradas en la causa y, en consecuencia, la inconsistencia de la propia apelación de la sentencia.

La parte demandada señaló que el no compartir la realidad de los hechos ventilados, someterlos a debate, recurrir a los remedios procesales cuando se creyeron con derecho a hacerlo, discrepar con el resultado de la sentencia, proponer un determinado análisis de la prueba y cuestionar la actuación de los auxiliares de justicia no pueden involucrar una conducta disvaliosa, por lo que pidió que se rechace el pedido de su contraria.

Al respecto, cuadra señalar que la temeridad o malicia aprehendida en los arts. 45, 551 y concs. del CPCCN se desdobla en dos elementos subjetivos: dolo, intención de infligir una sinrazón; y culpa, insuficiente ponderación de las razones que apoyan la pretensión o discusión, respecto de la cual la doctrina exige que la falta de fundamento aparezca en una indagación elemental. Ambos concurren a configurar la "conciencia de la propia sinrazón", consistente en promover o prolongar un proceso en forma dolosa o culposa al punto de tornarlo en un "litigio temerario en el que la injusticia es absoluta por estar hasta en la intención misma de quien litiga"[21].

Por ello, el instituto apunta a la conducta contraria a los deberes de lealtad, probidad y buena fe, manifestada en forma persistente a través de las distintas etapas del proceso y la imposición de una multa debe recaer sobre quien, por incurrir en una inconducta procesal grave, dilate injustificadamente el trámite de una causa y provoque un menoscabo en el ejercicio de los derechos de alguna de las partes. Sin embargo, al aplicarlas, los magistrados deben actuar con prudencia, de manera tal de no afectar la garantía del debido proceso, el derecho de defensa ni el de propiedad[22].

#24266854#292839308#20210613213257655

En este punto, debo destacar que las negativas esbozadas al momento de contestar la demanda fueron efectuadas en línea con las disposiciones del art. 356 del CPCCN y que con este acto, los cuestionamientos a la prueba pericial y la apelación de la sentencia la demandada materializó su defensa en juicio, sin llegar advertirse un despliegue desmedido de herramientas procesales que carezcan de fundamento o que hayan realmente obstruido el curso del proceso.
Por ello, voto por rechazar el pedido de aplicación de sanciones.

7. Costas

Si mi voto fuera compartido, y dado el resultado de la apelación, las costas de ambas instancias corresponde que sean a cargo de la parte demandada, quien resultó sustancialmente vencida (art. 68 CPCCN). Este criterio comprende también las originadas para la denominada falta de legitimación, que fueron impuestas por su orden (punto II de la sentencia apelada). En efecto, la solución sobre el fondo conlleva el cambio del criterio adoptado en la instancia anterior. Pero además, al no tratarse de una excepción sino de una defensa de fondo (ver resolución en las pp. 290 y vta., punto 6), de todas maneras no correspondía la imposición de costas específica, sino que debía hacerse para todo el litigio de acuerdo a su resultado[23].Por lo tanto, en este aspecto también se modifica la sentencia.

8. Conclusión

Por lo expuesto, propongo al acuerdo:
1) Confirmar la sentencia en lo principal que decide y revocarla en cuanto admitió la falta de legitimación pasiva opuesta por los codemandados Jorge Daniel Savino y Miguel Ángel Savino, la que se rechaza y, en su mérito, se les extiende la condena dictada contra Vavülen SRL.

#24266854#292839308#20210613213257655

2) Reducir la partida por daño moral a la suma de $ 20.000 para Karina Luján Rodríguez y $ 20.000 para Bruno Fernando Rinaldi, valores a la fecha de la demanda.
3) Rechazar la aplicación de multa por temeridad y malicia.
4) Modificar la imposición de costas, las que serán a cargo de la parte demandada en su totalidad.

La Dra. María Isabel Benavente adhiere por análogas consideraciones al voto precedente. Se deja constancia de que la Vocalía nº37 se encuentra vacante. Con lo que terminó el acto, firmando electrónicamente los señores jueces. Fdo.: Guillermo D. González Zurro y María Isabel Benavente. Doy fe, Adrián Pablo Ricordi (Secretario interino).

ADRIAN PABLO RICORDI

Buenos Aires, de junio de 2021

Y VISTO:

Lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo precedente, el Tribunal

RESUELVE:

1) Confirmar la sentencia del 3/3/2020 y su aclaratoria del 9/3/2020 en lo principal que decide y revocarla en cuanto admitió la falta de legitimación pasiva opuesta por los codemandados Jorge Daniel Savino y Miguel Ángel Savino, la que se rechaza. En su mérito, se les extiende la condena dictada contra Vavülen.
2) Reducir la partida por daño moral a la suma de $ 20.000 para Karina Luján Rodríguez y $ 20.000 para Bruno Fernando Rinaldi, ambos valores a la fecha de la demanda.
3) Rechazar la aplicación de multa por temeridad y malicia.

#24266854#292839308#20210613213257655

4) Modificar la imposición de costas, las que será a cargo de la parte demandada en su totalidad.
5) Registrar, notificar electrónicamente y remitir en devolución a primera instancia.

Se deja constancia de que la vocalía nº 37 se encuentra vacante.

Guillermo D. Gonzalez Zurro ***Maria I. Benavente***

Adrian Pablo Ricordi

Secretario

Referencias

[←1]

Ariel C. Ariza, "Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor", en *Tratado del Derecho del Consumidor*, Dir. Stiglitz-Hernández, Buenos Aires,Thomson Reuters La Ley, 2015, tomo II, pp. 475 y cita 1; 477 y sigtes. Si bien la mención es al CCCN, con mayor razón se aplica al Código Civil velezano.

[←2]

arg. art. 1646 último párrafo; Alberto Spota (h), "Responsabilidad por ruina de obra", *TR La Ley* AR/DOC/552/2012; Marcelo López Mesa, "La responsabilidad del locador de obra por ruina de edificios destinados a larga duración ¿Lo que nuestra jurisprudencia denomina "ruina" lo es?", *TR La Ley* 0003/014502

[←3]

Noemí Nicolau, en Bueres-Highton, *Código Civil. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Buenos Aires, Hammurabi, 2002, tomo 4A, pág. 647.

#24266854#292839308#20210613213257655

[←4]

MARCELO URBANO SALERNO, "Daños en la construcción y principio de perfecta ejecución", *RCyS* 2014-XI, 69, *TR La Ley*, cita online AR/DOC/2686

[←5]

MARCELO URBANO SALERNO, "Daños en la construcción y principio de perfecta ejecución", *RCyS* 2014-XI, 69, *TR La Ley*, cita online AR/DOC/2686/2014

[←6]

CNCiv., Sala H, voto del Dr. Kiper en "Dodero Torres S.A. c. Roentgen S.A.", del 12/12/2006, *RCyS* 2007, 893 *TR La Ley* AR/JUR/10455/2006; GUILLERMO A. BORDA, *Tratado de Derecho Civil*, Buenos Aires, Perrot, Contratos tomo II, nº 1131, pág. 145.

[←7]

MARCELO LÓPEZ MESA, "La responsabilidad del locador de obra por ruina de edificios destinados a larga duración ¿Lo que nuestra jurisprudencia denomina "ruina" lo es?", *TR La Ley* 0003/014502 y sus citas de Rezzónico, Trigo Represas y precedente "Consorcio Av. San Martín" de la Sala F de la Cámara Civil; BELLUSCIO-ZANNONI, *Código Civil comentado, anotado y concordado*, Buenos Aires, Astrea, tomo 8, pág. 231 y citas de Spota y de Borda; NOEMÍ NICOLAU, en Bueres-Highton, *Código Civil. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Buenos Aires, Hammurabi, 2002, tomo 4A, pág. 653; GUILLERMO A. BORDA, *Tratado de Derecho Civil*, Buenos Aires, Perrot, Contratos tomo II, nº 1131, pág. 146

[←8]

NOEMÍ NICOLAU, en Bueres-Highton, *Código Civil. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Buenos Aires, Hammurabi, 2002, tomo 4A, pág. 653

[←9]

AÍDA KEMELMAJER DE CARLUCCI, "Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración", *Revista de derecho de daños*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2004-2, pág. 59 y cita del Tribunal Supremo de España.

[←10]

#24266854#292839308#20210613213257655

Aída Kemelmajer de Carlucci, "Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración", *Revista de derecho de daños*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2004-2, pág. 59.

[←11]

Ernesto Wayar, *Evicción y vicios redhibitorios*, Buenos Aires, Astrea, 2001, tomo 3, pág. 150 y doctrina y jurisprudencia citadas bajo nº 87.; CNCiv., Sala F, del 29/4/1991, "Consorcio Avda. del Libertador Gral. San Martín 4496/4498 v. Edificadora Libertador", voto de la Dra. Ana María Conde, *LL* 1992-B-27 y *DJ* 1992-1-804 cita online *TR La Ley* 93100082

[←12]

Eduardo Gregorini Clusellas, "Las acciones del adquirente o locador de obra de un inmueble con vicios", *TR La Ley*, cita online AR/DOC/3726/2007

[←13]

CNCiv., Sala F, del 29/4/1991, "Consorcio Avda. del Libertador Gral. San Martín 4496/4498 v. Edificadora Libertador", voto de la Dra. Ana María Conde, *LL* 1992-B-27 y *DJ* 1992-1-804 cita online *TR La Ley* 93100082; CNCiv., Sala H, voto del Dr. Kiper en "Dodero Torres S.A. c. Roentgen S.A.", del 12/12/2006, *RCyS* 2007, 893

Cita: *TR La Ley AR/JUR/10455/2006*; Antonio J. Rinessi, "Vicios redhibitorios en la construcción material de obras", *Revista de derecho de daños*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2004-2, pág. 401 y cita de López de Zavalía.

[←14]

CNCiv., sala F, fallo citado.

[←15]

CNCiv., sala F, fallo citado.

[←16]

CCivyComAzul)(SalaI) del 20/05/2014 "F. de G., B. y otro c. C., N. E. s/ daños y perjuicios" en: *LLBA* 2014 (julio), 7824 – *RCyS* 2014-X, 218 - *RCyS* 2014-XI , 69, con nota de Marcelo Urbano Salerno; *TR La Ley* AR/JUR/15987/2014 y citas de: SPOTA, Alberto G., *Tratado de la locación de obra*, Depalma, T. II, ps. 263/264; LORENZETTI, Ricardo L., *Tratado de los Contratos*, Rubinzal Culzoni, segunda

#24266854#292839308#20210613213257655

edición ampliada y actualizada, T. II, ps. 741/743; MOLINA QUIROGA, EDUARDO Y VIGGIOLA, LIDIA, comentarios a los arts. 1623-1647 bis en BELLUSCIO (dir.) y ZANNONI (coord.), *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*, Astrea, T. 8, ps. 215/217; trabajos publicados en la *Revista de Derecho de Daños*, Rubinzal Culzoni, 2004-2, "Responsabilidad de los Profesionales de la Construcción", KEMELMAJER DE CARLUCCI, AÍDA "Responsabilidad...", pp. 7 a 92, esp. pp. 23 a 32; GALDÓS, JORGE M., "La prescripción en las acciones por responsabilidad en la construcción privada. Primeras aproximaciones", pp. 163 a 208, esp. pág. 183; LÓPEZ MESA, MARCELO J. "Responsabilidad contractual y extracontractual en la construcción de obras", pp. 209 a 274, esp. pp. 239 a 244; TALLONE, FEDERICO C. "Aspectos...", cit. pp. 285/295, esp. pp. 290/295; HERNÁNDEZ, CARLOS "El plazo de garantía y caducidad del art. 1646 del Cód. Civil. Alcances y antecedentes históricos", pp. 353/375, esp. pp. 366/368; TALE, CAMILO "Responsabilidad civil del constructor y de los profesionales de la construcción por ruina de la obra", pp. 413 a 490, esp. pp. 418 a 425.

[←17]

CNCiv., Sala H, voto del Dr. Kiper en "Dodero Torres S.A. c. Roentgen S.A.", del 12/12/2006, *RCyS* 2007, 893 *TR La Ley* AR/JUR/10455/2006 y su cita al precedente de la Sala F "Consorcio Av. Del Libertador" y demás doctrina allí citada.

[←18]

EDUARDO GREGORINI CLUSELLAS, La responsabilidad en el régimen de protección al consumidor, La Ley, cita online AR/DOC/1874/2008

[←19]

NOEMÍ NICOLAU, obra citada, pág. 650

[←20]

AÍDA KEMELMAJER, revista citada, pág. 48

[←21]

CNCiv., Sala M, "Balles, J. M. c/ Sindicato de Mecánicos y Afines del Transporte Automotor y otro", expte. 58.069/2012, del 27/5/2020, voto de la Dra. Benavente,

#24266854#292839308#20210613213257655

con citas de Francesco Carnelutti, *Sistema de Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, U.T.E.H.A., 1944, II-128/130, n° 175; Enrico Redenti, *Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires, E.J.E.A., 1957-I 182/83 y Giuseppe Chiovenda, *La condena en costas*, Madrid, 1928, Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, Nos. 317 y ss., pags. 406 en adelante.

[←22]

Conf. CNCiv., Sala M, "C., J. A. c/ M., M. S.", expediente 29.745/2013, del 27/12/2019.

[←23]

Roberto Loutayf Ranea, *Condena en costas en el proceso civil*, Buenos Aires, Astrea, 2000, pp. 305-306

Signature Not Verified
Digitally signed by GUILLERMO GONZALEZ ZURRO
Date: 2021.06.14 07:54:32 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by MARIA BENAVENTE
Date: 2021.06.14 09:20:04 ART

Signature Not Verified
Digitally signed by ADRIAN RICORDI
Date: 2021.06.14 09:57:03 ART

#24266854#292839308#20210613213257655