

## Danos Y Perjuicios Locacion De Obra Defectos De Construccion Alcances Del Concepto De Ruina Ampliacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Locación de obra. Defectos de construcción. Alcances del concepto de "ruina".

**Ampliación** Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios contra la empresa constructora, pues han quedado acreditados los daños que ha sufrido la vivienda (caídas de cielorraso, mancha de humedad y moho), que resultan ser una consecuencia de problemas constructivos, y que son de gravedad e importancia económica como para configurar la ruina parcial de la misma, aun cuando no exista peligro de comprometer su estabilidad. En la ciudad de Corrientes, a los diez días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. María José Nicolini de Franco y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: "MARTINI, ERNESTO ISMAEL C/ RAMON LUIS ROMERO Y/O ROMERTO CONSTRUCCIONES Y/O Q.R.R. S/ ORDINARIO", Expte. N° 2140 venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 395/402 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial N° 7, Dr. Miguel Ángel Pacella. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. María José Nicolini de Franco y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.- La Sra. Juez de Cámara Dra. María José Nicolini hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias.- En su sentencia N° 132 de fecha 10.04.06 obrante a fs. 395/402 el Sr. Juez "a-quo" falla en este juicio haciendo lugar parcialmente a la demanda promovida y condena al Sr. Ramón Luis Romero a abonar al demandante la suma de \$12.342,45 fijada a la fecha de la pericia, y a partir de la cual devengará un interés equivalente a la tasa pasiva promedio que aplica el Banco Central de la República Argentina, desde que la suma es debida y hasta el efectivo pago. Impone las costas por el orden causado. A fs. 452/455 la parte demandada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 456, es evacuado a fs. 457/459 por la parte actora, concediéndose el recurso mediante auto N° 4358 de fs. 460 libremente y con efecto suspensivo.- Llegados los autos a esta Sala, a fs. 496 se llama Autos para Sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa.- Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES : PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO DIJO: el recurso de nulidad que se halla implícito en el de apelación (art.254 CPCC) no ha sido deducido ni sostenido. Sobre el particular, coincide la doctrina y jurisprudencia nacional y provincial en sostener que: "si bien el recurso de nulidad se encuentra subsumido en el de apelación, ello no releva al recurrente de la carga de satisfacer los presupuestos de admisibilidad que consagra el art. 172 del ordenamiento procesal, vale decir, la invocación concreta del perjuicio sufrido y del interés que se pretende satisfacer" (CNFed. Civ y Com Sala III, DJ T 1997-2, pág.412; SJ 1363) por lo que la falta de planteo concreto implica el abandono del recurso expresa o implícitamente interpuesto (Louftayf Ranea, El Recurso Ordinario de Apelación, t II p.410; De Santos, Tratado de los Recursos, Recursos Ordinarios, T I pág.460; Bs.As. 1999; Fenochietto, Código Procesal Civil Comentado, pág. 277, Bs.As. 2000, Serantes Peña - Palma, Código Procesal Civil Comentado, pág. 254, Bs.As. 1993; Ibáñez Frocham, Tratado de los Recursos en el proceso civil No.101, pág. 203, Bs. As. 1969). Por otra parte, no se advierte la existencia de defectos de sentencia que ameriten un pronunciamiento de oficio, por lo que no cabe su consideración. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO DIJO: RECURSO DE APELACIÓN DE LA DEMANDADA (FS. 452/455): Reseñando brevemente la pretensión de la actora, resulta que en autos promueve demanda de indemnización por daños y perjuicios por un monto a determinarse, con más intereses y costas, contra Ramón Luis Romero y/o Romero Construcciones y/o quien resulte responsable, por responsabilidad contractual derivada del contrato de construcción que suscribieran entre actor y demandado en fecha 17.03.88. Relata que a través de dicho acto el demandado se obligó a construir en un terreno de propiedad de la esposa del actor, una vivienda con las características que allí se describen; que luego, en fecha 17.08.88 se firmó un nuevo contrato de construcción de muro, baño y dormitorio. Que el 07.01.89 se procedió a labrar un acta de recepción de obra y cancelación total de la deuda en concepto de mano de obra; sin embargo, el 28.08.93 se produjo la primera manifestación de ciertos defectos ocultos de

la construcción, consistente en desprendimiento y caída de revoque fino y grueso del cielorraso, lo que fuera constatado mediante acta notarial. Que luego de ese hecho se sucedieron otros que denotan la existencia de vicios graves -los que se describen en el escrito inicial-, situación que se agrava con el paso del tiempo, con el peligro que ello implica para la vida de quienes habitan en el lugar. Se reclama la suma de \$27.500 -presupuestado en concepto de materiales y mano de obra necesarios para la reparación del cielorraso de la vivienda; con más el daño moral, cuya fijación deja librado al prudente arbitrio judicial. Por su parte, el demandado Ramón Luis Romero se presentó a fs. 30/32 y contestó demanda. Negó los hechos invocados por la accionante y sostuvo que su parte dio cumplimiento estrictamente con las obligaciones a su cargo, mientras que el contratista supervisó las obras realizadas por el constructor. Que los materiales utilizados fueron provistos por el actor y que este último supervisó las obras desde el comienzo hasta el final de las mismas, lo que se materializara con el acta de entrega de fecha 07.01.89, según la cual la obra se recibe de conformidad por ajustarse a las cláusulas contractuales convenidas con las partes. Que rechaza categóricamente la existencia de vicios ocultos en la construcción y que no existe prueba alguna de los daños invocados y de la relación de causalidad entre ellos y los hechos imputados. Luego de producidas las pruebas, el a quo dictó sentencia a fs. 395/402, por la cual admitió parcialmente la demanda e impuso las costas por su orden. Para así decidir, hizo mérito de las pruebas producidas, y concluyó que, en base a los términos del contrato, resultó ser el demandado el director encargado y responsable de la obra, mientras que el actor sólo ejercía el contralor en su realización. En tal caso, las responsabilidades del empresario, no terminaron con la entrega de la obra, sino que en caso de ruina, debe responder aún por los vicios ocultos. Agregó que, con la pericia técnica agregada a fs. 285/291, quedó acreditado que el desplome del cielorraso obedeció a un déficit técnico en la construcción del mismo. Sin embargo, estimó que, si bien ello torna procedente el reclamo, no debe serlo por la totalidad de las sumas pretendidas, sino sólo por la de \$12.342,45, valor que surge de la pericia presentada en el año 2001; no correspondiendo la admisión del daño moral reclamado. Respecto a las costas, tuvo en cuenta las distintas posturas asumidas por las partes, por un lado, las negativas del demandado y su actitud reticente ante el reclamo del actor, y por el otro, la demasía en los montos que se consignaran en la demanda, todo lo cual lleva al sentenciante a inclinarse por la distribución de las costas por el orden causado. Contra esa decisión se alza el demandado a fs. 452/455, fundando su queja al carecer de sustento fáctico-jurídico, ya que sin ninguna justificación jurídica o técnica, el a quo se basa en las disposiciones referidas a la "ruina", no existiendo elementos que lo justifiquen. Alega que, aún cuando desconoce la existencia de vicios ocultos, el daño invocado está muy lejos de ser considerado como obra en ruina y que la responsabilidad del locador de obra es completa sobre la obra construida, pero para hacerla efectiva la ley prevé el cumplimiento de ciertos pasos legales que han sido soslayados. Refiere a la existencia de un plazo de 60 días previsto en el art. 1647 bis del CC anterior para el reclamo de los vicios ocultos, cuyo propósito es circunscribir la responsabilidad a los daños inmediatos, pues la humedad o agrietamientos no tratadas a tiempo pueden producir daños que deben adjudicarse más a la desidia del propietario que a las faltas del constructor. Pone de relieve que la primera manifestación provocada por la humedad fue constatada por Escribano Público 4 años y medio después de haber sido entregada la obra, la que fuera recibida de conformidad por el actor, como surge del acta de entrega acompañada. Y agrega que el actor, dio instrucciones al Sr. Romero referidas a la obra, teniendo en cuenta que Martini era especialista en techo y era quien proveía los materiales para la construcción. Sostiene que en la inspección ocular llevada a cabo en la vivienda, se pudo constatar que existe la carpeta de aislación a cuya colocación se había comprometido, sin embargo los peritos afirman -sin veracidad técnica- que no fue construida con los materiales correspondientes, o sin la dosificación correcta. Por último, se agravia de la procedencia del reclamo por deficiencias en la instalación eléctrica -fijado en \$500-, siendo que en el informe de los peritos se consigna que no se constataron irregularidades ni problemas generalizados, sin perjuicio de sostener deficiencias menores. Por su parte, la apelada, al contestar a fs. 457/459 el traslado, solicita el rechazo del recurso, en primer lugar, por insuficiencia técnica, alegando que no constituye una crítica concreta y razonada sino meras discrepancias con el razonamiento del a quo. Agrega que ha quedado demostrado que el Sr. Romero era el director y responsable técnico de la obra -lo que deviene firme al no haber sido materia de agravios- por lo que los argumentos referidos a la obra en ruina no alcanzan a desvirtuar los fundamentos dados por el sentenciante de grado. Indica que, además, ha quedado acreditado en autos con la prueba rendida la responsabilidad que le cabe al demandado, quien -para exonerarse de la misma- debió probar la culpa del propietario o caso fortuito, lo que no existió. Del informe de los peritos intervinientes surgen los problemas de tipo constructivo que se constataron en la vivienda y que hacen surgir la responsabilidad del constructor, la que no culmina con la entrega de la obra. Con relación a la insuficiencia técnica del recurso, al que la apelada considera técnicamente defectuoso, tengo para mí que, no puede considerarse la inexistencia absoluta de toda argumentación, resultando suficiente los agravios expuestos para habilitar la instancia revisora. Sobre el particular tengo dicho que, no corresponde descartar por insuficiente un memorial que aún en el límite de la técnica recursiva contenga argumentos mínimos sobre la cuestión sometida a conocimiento, so pena de incurrir en un exceso ritual manifiesto, incompatible con el derecho de defensa constitucionalmente consagrado. Por ello, y habiendo analizado detalladamente el escrito recursivo, entiendo que el mismo resulta suficiente como

acto procesal de expresión de agravios, por lo que habré de abocarme al tratamiento -en lo sustancial- de las distintas cuestiones planteadas. Como puede apreciarse, todos los agravios remiten a cuestiones de hecho y prueba, por lo que los trataré conjuntamente mediante una revisión del juicio de mérito probatorio efectuado por el juez de grado y a tenor de las normas de atribución de responsabilidad que corresponde establecer en autos. En tal contexto verifico que al momento de promoverse la demanda -26.08.94- regía el anterior Código Civil y ha sobrevenido a la fecha de esta sentencia el Código Civil y Comercial vigente desde el 1 de agosto de 2015, establecido por Ley N° 26.994 promulgado según Decreto 1795/2014 y publicado en el Boletín Oficial N° 32.985 del 8- 10-2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 cuyo Art. 1° sustituyó el Art. 7° de aquella y dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015. En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...". "Esta regla está dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver el caso, y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas...La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art. 5° y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior" (Conf. Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", T.1° págs 45 y sgts., Edit. Rubinzal Culzoni - 2014- Santa Fe). En consecuencia entiendo que para la atribución de responsabilidad rige la ley vigente al momento del hecho conforme art. 7 del C.C.y C, lo que es natural porque se trata de un hecho pasado, ya consumado, que agotó sus resultados y solo puede juzgarse con la normativa vigente al momento en que acaeció. En el caso que nos ocupa, el actor reclama los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual del Sr. Ramón Luis Romero, pretendiendo la suma que surge de la liquidación que practica o lo que en más o menos resulte de la prueba, con más los intereses.- No se encuentra controvertido que el actor encomendó al demandado la construcción de una vivienda y luego -a través de un segundo contrato- la realización de otras obras ampliatorias de la primera. No obstante, sostiene que, luego de aproximadamente cuatro años de la recepción definitiva de la obra, comenzaron a manifestarse defectos ocultos de la misma, los que obedecen a deficiencias en la construcción. En torno a la responsabilidad de los arquitectos, ingenieros y constructores, se halla comprendida en el campo más amplio de la responsabilidad de los profesionales liberales. No obstante se diferencia de la de otras profesiones en el sentido que, además de los principios generales de responsabilidad también le son aplicables normas específicas que regulan el contrato de locación de obra, en el Código Civil (conf. Mazzinghi, Jorge Adolfo, Aspectos de la responsabilidad civil de ingenieros, arquitectos y empresas constructoras, en La Ley 1993-D-1133; Kemelmajer de Carlucci, Aída, Algunas reflexiones en torno a la responsabilidad civil de los profesionales de la construcción, en Revista del Colegio de Abogados de San Isidro, núm. 18, enero-junio 1982, pág. 113).- En general se admite que el arquitecto, el ingeniero y el constructor asumen obligaciones de resultado, aunque también se ha considerado que sólo es obligación de resultado la del constructor y el proyectista, pero no la del director de obra que sólo se obliga a vigilar y controlar (conf. Bustamante Alsina, Teoría general de la responsabilidad civil, núm. 1502).- Según el art. 1646 del Cód. Civil, surgirá la obligación de reparar cuando se produzca la ruina total o parcial de la obra. Por "ruina", en rigor, debe entenderse toda "acción de caer o destruir una cosa". Por lo que, en primer lugar y estrictamente, la norma ha de aplicarse cuando se produzca la caída o destrucción total o parcial de lo construido. Según el art. 1646 del Cód. Civil, surgirá la obligación de reparar cuando se produzca la ruina total o parcial de la obra. Por "ruina", en rigor, debe entenderse toda "acción de caer o destruir una cosa". Por lo que, estrictamente, la norma ha de aplicarse cuando se produzca la caída o destrucción total o parcial de lo construido; que por cierto no fue verificado en la especie como se verá mas adelante, en el marco de las consideraciones que formularé. Así entonces, a juicio de la recurrente, el daño invocado está lejos de considerarse como una obra en ruina. Sin embargo, debo señalar que más allá de la posición contraria que aduce la apelante, el concepto de ruina ha sido ampliado por la doctrina y la jurisprudencia, comprendiéndose también en él otros casos que no son estrictamente de caída o destrucción. Se aplica, por ejemplo, a la "amenaza de ruina", es decir, cuando se encuentra en peligro la construcción por fallas en su estructura. Probado que los defectos pueden determinar la ruina, aun cuando ella no se haya producido, la sola amenaza autoriza a poner en marcha el mecanismo de responsabilidad objetiva previsto. También se incluye en este artículo lo que la doctrina ha denominado "envejecimiento prematuro", entendiéndose por tal el deterioro que sufre la obra que, estando destinada a larga duración, a los pocos años de construida se deteriora, no en sus partes estructurales (lo que encuadraría al caso en la amenaza de ruina), sino en su construcción general (revoques, instalaciones eléctricas, capas aisladoras, etc.), de tal modo que, no habiendo alcanzado el tiempo promedio de duración, su estado es el de una cosa de una antigüedad notoriamente mayor (Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", T. 4-A, arts. 1634/1647 bis., págs. 647/648). En el caso, conforme el análisis llevado a cabo por el a quo y que habré de compartir, con las pericias practicadas, y en especial con la agregada a fs. 286/291, han quedado acreditados los daños que ha sufrido la vivienda (caídas de cielorraso, mancha de humedad y

moho), que resultan ser una consecuencia de los problemas constructivos que allí se detallan, lo que determinan que los vicios detectados en la obra tienen la gravedad necesaria como para atribuirle tal carácter. Ahora bien, sabido es que la opinión de los litigantes no puede prevalecer sobre el dictamen del perito en cuestiones que atañen a su incumbencia técnica, máxime cuando tal opinión carece de fundamentos técnicos y no tienen entidad suficiente para enervar los fundamentos del dictamen. Téngase presente que aun cuando el dictamen pericial no tenga carácter vinculante para el juez, para apartarse de sus conclusiones debe encontrar apoyo en razones serias, objetivamente demostradas o inferibles de las circunstancias del caso de acuerdo a los hechos comprobados de la causa reveladores de que el dictamen se halla reñido con principios lógicos o máximas de la experiencia o contradice el restante material probatorio objetivamente considerado -arg. art. 477 del Cód. Proc. Civ. y Comercial- (conf., Palacio, Derecho Procesal Civil, t. IV, pág. 720; CNCiv, Sala E, R. 1159 del 20/09/1983; Sala A, R. 3556 del 13/03/1984). Aunque las reglas de la sana crítica permiten establecer cuándo el examen pericial debe ser estimado o dejado de lado por el Tribunal, a los jueces les está vedado sustituir la opinión de los peritos por sus propios conocimientos técnicos, artísticos o científicos o rechazar la pericia correctamente fundada a la que no cabe oponer pruebas de igual o mejor fuerza de convicción. Cualquiera que sean los conocimientos que pueda tener el juez, éste no puede actuar como perito (Falcón, Tratado de la prueba, Bs. As., 2003, t. 2, pág. 85, § 429; Palacio, La prueba en el proceso penal, Bs. As., 2000, pág. 152; CNCiv., Sala F, L. 396.046 del 05/10/2004, publicado en el elDial.com AA2776). Es evidente entonces que los daños que presenta la vivienda, son de gravedad e importancia económica como para configurar la ruina parcial de la misma, aun cuando no exista peligro de comprometer su estabilidad. Frente a esta conclusión no cabe más que la desestimación de los agravios esbozados por la demandada en este aspecto. Señala, asimismo, el recurrente que se han incumplido plazos legales obligatorios, pues de conformidad a lo previsto por el art. 1647 bis del CC, en caso de vicios ocultos deben ser denunciados dentro de los sesenta días de su descubrimiento, mientras que, en el caso, transcurrieron más de cuatro años y medio desde que fuera entregada la obra hasta que se constató la primera manifestación de humedad, por lo que el vicio alegado puede ser achacado más a la desidia del propietario que a las faltas del constructor. Tampoco en este punto le asiste razón. En primer lugar, porque conforme surge del acta de constatación acompañada con la demanda, llevada a cabo en fecha 29.08.93, se comprobó en dicha fecha el desprendimiento del revoque fino y grueso del techo, en el extremo sur de la galería, quedando a la vista las viguetas y ladrillos. Ello motivó que el día 25.10.93 -esto es, dentro de los sesenta días que tomara conocimiento del vicio- el actor remitiera carta documento al demandado, intimándolo a que se expida sobre su responsabilidad respecto a dichos vicios ocultos, todo lo cual no ha sido desconocido por el accionado. A ello se sucedió un intercambio epistolar entre las partes, rechazando -por último- el demandado la intimación llevada a cabo por el actor. En segundo lugar, porque aún cuando insiste el recurrente en que los daños obedecen a deterioros propios del transcurso del tiempo, al no haber sido tratados a tiempo provocan este tipo de daños, lo cierto es que esta afirmación no encuentra respaldo probatorio alguno, siendo contundentes las conclusiones a que arribara la pericia antes mencionada. Efectivamente, de conformidad a la misma, la carpeta de aislamiento a la que se obligara el constructor en el contrato respectivo, si bien existe, no fue construida con los materiales correspondientes o con la dosificación correcta del aislante hidráulico. Si bien el apelante aduce que tal consideración carece de fuerza científica, lo cierto es que ha sido llevada a cabo por quienes resultan especialistas en la materia, quienes han fundado suficientemente su dictamen, de manera que no encuentro razones para apartarme de dichas conclusiones. Indica también el impugnante que tampoco se tuvo en cuenta que los materiales para la obra eran suministrados por el actor, y que éste era especialista en techos. Sin embargo, ninguna de estas circunstancias resulta suficiente para exonerar de responsabilidad al demandado, quien -como ha quedado probado, sin que fuera motivo de agravios- era el encargado y responsable de la dirección y ejecución de la obra e incumplió con la obligación contraída en el contrato, mientras que el actor se limitó a ejercer las facultades de supervisión que le correspondían, teniendo en cuenta el carácter de propietario de la vivienda. Finalmente, respecto al agravio referido a la procedencia del reclamo por deficiencias en la instalación eléctrica -fijado en \$500-, al considerar que en el informe de los peritos se consigna que no se constataron irregularidades ni problemas generalizados, sin perjuicio de sostener deficiencias menores, tampoco encuentro sustento. Justamente, lo que se señala en el fallo cuestionado es que no se han verificado las deficiencias eléctricas que indicara el actor, pues conforme al dictamen de los peritos, no se constataron irregularidades ni problemas generalizados, por lo que el monto que se reclamara en tal concepto no resulta procedente. No obstante, al comprobarse la existencia de deficiencias menores, tarifó estimativamente su monto en \$500, comprensivo de materiales y mano de obra. Y en base a estas conclusiones disminuyó el monto pretendido, acogiendo sólo parcialmente la demanda. Por tanto, considero acertada la decisión del juzgador también en este punto por lo que habré de propiciar el rechazo de los agravios y la confirmación de la recurrida. En relación a las costas, siendo que el fallo de primera instancia habrá de ser confirmado en su totalidad, no cabe más que su imposición al vencido por aplicación del principio general del art. 68 del CPCC. ASÍ VOTO. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: I.- Que vienen estos obrados a mi conocimiento a fin de emitir segundo voto respecto del recurso

de apelación deducido a fs. 452/455 por la demandada, contra el Fallo N° 132 de fs. 395/402. II.- No puede soslayarse que la decisión que hoy se somete a consideración ha sido dictada en tiempos en que imperaban el Código Civil y el Código de Comercio vigentes en nuestro país hasta el 31 de julio de 2015 y que, a la fecha en que corresponde expedirse a esta Cámara ya se encuentra vigente el Código Civil y Comercial unificado, sancionado por ley 26994. En la tarea de aplicar el nuevo derecho de fondo a una relación jurídica sometida a juicio, he sostenido en reiterados precedentes que con respecto a la aplicación transitoria de la nueva normativa, la herramienta brindada por el art. 7 de la nueva normativa resulta insuficiente, por los fundamentos ya expresados a los que -en honor a la brevedad- me remito. Es que, la aplicación de la ley nueva a los procesos en trámite importa volver sobre la relación procesal ya constituida, de lo que puede resultar una afectación retroactiva de la relación procesal, en violación de la garantía del debido proceso al verse vulnerado el derecho de alegación y prueba, y conclusión en una sentencia incongruente con lo pedido por las partes. Máxime, si se trata de revisar en segunda instancia, las sentencias dictadas por los tribunales de primera, falladas según la normativa anterior, y respecto de las cuales los apelantes han formulado sus agravios; toda vez que, una vez dictada una sentencia de primera instancia, se abre la posibilidad de impugnación mediante los recursos y que éstos implican, como bien enseña Couture, un re-correr, correr de nuevo el camino ya hecho y la segunda instancia no supone una renovación del debate y de la prueba (Fundamentos, IB de F, 2010, p. 277 y 292). Por todo ello, la sentencia sometida a consideración en el presente, en tanto fue dictada conforme al régimen jurídico anterior, debe ser analizada en esta instancia conforme a dicha normativa; y a la luz de dicha normativa formula sus agravios el apelante y analiza la cuestión el primer voto. III.- Efectuada esta salvedad y analizando el caso a la luz del viejo código civil, que es la norma aplicada al caso por el juez "a quo", habré de arribar a una solución coincidente con la propiciada por la Dra. María José Nicolini de Franco en el primer voto. Las responsabilidades emergentes de la relación contractual que liga a las partes, están directamente vinculadas a las deficiencias oficios que pudiera presentar la obra objeto de la locación (arts. 1630, 1631 y concordantes del CC). En el caso, la pericia practicada revela los daños experimentados por la vivienda y que los mismos son consecuencia del defecto de construcción, con lo cual no se duda, de que se tratan de vicios de la construcción. No encuentro elementos objetivos para que esta alzada se aparte del dictamen pericial producido en autos. En cuanto al plazo en que se alegó el defecto de construcción, también adhiero al voto que antecede ya que los mismos han tenido comprobación y posterior comunicación al accionado en el año 1993, circunstancia que no ha sido desconocida por éste durante el proceso. Asimismo, los agravios vertidos respecto de las deficiencias en instalaciones eléctricas no alcanzan a conmovir lo decidido, ya que el juez concedió el monto con fundamento en deficiencias menores de manera estimativa, disminuyendo el monto pretendido por la actora. Por todo ello, me expido en idéntico sentido, por el rechazo del recurso de apelación interpuesto y por la confirmación de la sentencia recurrida en todas sus partes. Las costas de alzada deben ser impuestas a la apelante vencida. ASÍ VOTO. Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretario, que doy fe. Fdo: Dra. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO - Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER. Ante mí. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO -Secretario-. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 10 de Mayo de 2017.- NRO. 52 SENTENCIA CORRIENTES, 10 de Mayo de 2017.- Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 452/455, confirmándose en todas sus partes el Fallo N° 132 del 10.04.06, obrante a fs. 395/402; con costas a la apelante vencida. 2) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase al Juzgado de origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dra. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes 020643E