

Vicios Redhibitorios Defectos En La Construcción De Una Vivienda Responsabilidad Del Arquitecto Y Del Albañil

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Vicios redhibitorios. Defectos en la construcción de una vivienda. Responsabilidad del arquitecto y del albañil

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios entablada contra la arquitecta y el albañil, por los defectos de construcción existentes en la vivienda de los actores. En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a 24 días del mes de noviembre de 2016, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores Leopoldo L. Peralta Mariscal, Guillermo E. Ribichini y Abelardo A. Pilotti, para dictar sentencia en los autos caratulados "Arnaude, Horacio y otra contra De Aduriz Marcela y otro sobre daños y perjuicios" (expediente número 146.992) y, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Peralta Mariscal, Pilotti y Ribichini, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 846/855? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: A. El asunto juzgado. A. 1) A fs. 56/64 Horacio Arnaude y Carolina Bastard promovieron demanda por daños y perjuicios contra Marcela De Arduriz, a quien contrataron como arquitecta para el proyecto y dirección de obra de su vivienda el 5/2/2001, y contra Raúl Diodato, con quien suscribieron contrato como albañil-constructor el 1/12/2000. Relataron que adquirieron un terreno en Coronel Pringles en el año 2000 y comenzaron a proyectar la vivienda con De Aduriz, realizando la construcción Diodato. Se mudaron en octubre de 2001. Refirieron que en los últimos meses de 2002 notaron humedad y consultaron a la arquitecta, quien les recomendó aplicar pintura asfáltica sobre la carpeta y por debajo del piso flotante. Señalaron que con posterioridad -con otros profesionales- ampliaron la vivienda, ocasión en la que se detectaron "fallas menores?", por lo que trataron de contactarse con la demandada sin obtener respuesta. Sostuvieron que entre fines de diciembre de 2007 y principios de 2008 comenzaron a percibir un fuerte olor a humedad en varios sectores de la casa, así como picaduras de óxido en los bordes de los placares e indicios de descascaramiento de pintura. Profesionales del rubro les aconsejaron picar las paredes para determinar la causa. Así descubrieron que el problema era generalizado en toda la vivienda -con excepción de la parte ampliada en 2003- y se vincula con defectos en la capa aisladora. Ante este diagnóstico, en febrero de 2008 citaron mediante carta documento a los aquí accionados a una "constatación notarial y pericial". Indicaron que sólo respondió De Aduriz, rechazando la citación por impropcedente, aunque en marzo de 2008 concurrió a ver el estado del inmueble y se comprometió a comunicarse para llegar a un arreglo, lo que no realizó, motivando la presente demanda. Se refirieron a la responsabilidad de los accionados y sostuvieron que el daño en la construcción es "generalizado?", remitiendo al detalle del acta de constatación, que transcribieron a fs. 60/61 vta. Encuadraron la situación en el concepto de ruina del artículo 1.646 del Código Civil y señalaron que la determinación definitiva de los deterioros y el costo de su refacción depende de un informe técnico que requirieron como prueba anticipada, no pudiendo determinar su monto. En cuanto al daño moral, manifestaron que se vieron afectados, conjuntamente con sus tres hijos menores de edad, en la convivencia y dinámica familiar y social, reclamando \$50.000. Asimismo solicitaron \$30.000 en concepto de daño psicológico. A. 2) A fs. 101/123 respondió el codemandado Diodato. Reconoció que celebró con los actores el contrato de locación de obra que adjuntaron, manifestando que asumió la obligación de construir la vivienda y que en agosto de 2001 la entregó terminada, habiendo sido recibida de plena conformidad. Resaltó que en noviembre de 2002 la ciudad de Coronel Pringles sufrió una inundación y la zona donde se encuentra la propiedad de los actores se vio seriamente perjudicada. Relató que días después de ese desastre se reunió en la vivienda con ellos y con la arquitecta codemandada, constatando que los zócalos estaban impregnados de agua. Refirió que, por consejo de la profesional, se contrató a un carpintero para efectuar los trabajos pertinentes. Agregó que la construcción no permitió que la humedad ascendiera, cumpliendo las capas aisladoras su función impermeabilizante. Señaló que desde entonces no tuvo reclamo alguno, hasta la recepción de la carta documento, cuyos términos cuestionó por imprecisos. Se mostró sorprendido de que -ante un nuevo problema- hayan acudido a otros profesionales y resaltó que las tareas que realizaron (picar pisos y paredes) alteraron el estado de su trabajo. Efectuó consideraciones técnicas y respecto al acta de constatación. Negó la existencia de "ruina de obra" y resaltó la ausencia de nexo causal por "caso fortuito o fuerza mayor" (inundación). También consideró que existió "culpa de la víctima" y se refirió al "hecho de un tercero por quien no debo responder" (trabajos efectuados por otros profesionales). Finalmente señaló que pudo tener incidencia en los deterioros la instalación del sistema de calefacción y se opuso al reclamo por daño moral y psicológico. A. 3) A fs. 151/170 respondió De Aduriz. Resaltó que no es responsable de los

daños reclamados, ya que del contrato celebrado con los actores surge que su tarea se circunscribía a la de ?director de obra? y no ?director ejecutivo?. A modo subsidiario, opuso excepción de defecto legal y de prescripción en los términos de los arts. 1.646 y 1.647 bis del Código Civil. Señaló que el relato de los actores está plagado de omisiones, resaltando la incidencia de la inundación de 2002. Refirió que en esa oportunidad fue convocada por los accionantes para solucionar los problemas de humedad causados por ese desastre, aconsejándoles ad honorem una serie de medidas, que fueron realizadas por un tercero y por Diodato. Precisó las obligaciones surgidas del contrato y cuestionó la existencia de ?ruina?. Criticó duramente -por insuficientes e imprecisos- los términos de la notificación cursada para citarla a la constatación notarial, así como el resultado de esa diligencia. Impugnó los rubros indemnizatorios.

A. 4) La actora respondió las excepciones a fs. 183/185. A fs. 186/187 la a quo difirió la de prescripción para el momento de dictar sentencia e hizo lugar a la de defecto legal, estimando la accionante a fs. 199 los daños a la vivienda en \$90.000, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse.

B- La solución dada en primera instancia. La Sra. Magistrada de la instancia anterior dictó sentencia a fs. 846/855, considerando de aplicación al caso el Código Civil. Primeramente abordó la excepción de prescripción de la codemandada De Aduriz. Analizó los arts. 1.646 y 1.647 bis del ordenamiento citado, señalando que debía determinarse cuándo ?descubrió? el dueño de la vivienda el vicio oculto y resaltando que la responsabilidad se prolonga en el tiempo, de presentarse vicios y si son denunciados. Consideró que esto realizaron los actores, tanto cuando notaron humedad a fines de 2002, como a principios de 2008, oportunidad en que volvieron a advertir humedad y convocaron a los accionados a presenciar la constatación notarial y pericial. Agregó que ese instrumento no fue redargüido de falso, por lo que tiene pleno valor probatorio. Entendió que de los términos de las cartas documento surge claro el motivo de la interpelación, importando una ?denuncia? sobre los vicios ocultos como exige el art. 1.647 bis del Código Civil, por lo cual rechazó esta defensa, con costas. Seguidamente determinó que tampoco se encuentra cumplido el plazo prescriptivo del art. 1.646 del ordenamiento citado. Afirmó que la correcta interpretación de esa norma lleva a determinar que la ruina debe producirse dentro de los diez años desde la recepción de la obra y que, desde que se produce, cuenta el interesado con un año para su reclamo. Consideró que la acción fue deducida en término ya que la accionada no pudo desvirtuar que la segunda aparición de humedad se produjo a fines de 2007 como denunció la actora. Agregó que a fs. 776 se dictaminó que dependiendo ?de qué tan grave sea el vicio oculto, puede evidenciarse en meses y/o años?. Definió el concepto de ?ruina?, considerándola acreditada con la experticia de fs. 226/234 (en la parte no impugnada), donde se sostuvo que los problemas de humedad tenían como causa un vicio en la construcción de las capas aisladoras, y con el aporte de detalles técnicos para su construcción efectuado con posterioridad por la ingeniera de Iraeta. También señaló que no se arrojó prueba determinante de que la inundación de ?2009? (rectius 2002) haya afectado la vivienda de los actores. En definitiva, consideró que no se logró desvirtuar ?la ruina prematura de la obra?, determinando la procedencia de la acción. En cuanto a la responsabilidad de los profesionales intervinientes, indicó que del contrato suscripto entre la arquitecta y los accionantes se desprende que su labor consistía en la elaboración de un proyecto y la dirección técnica de la obra. Consideró que configuró una suerte de contrato ?preparatorio?, de función ?meramente directiva?, extendiéndose su responsabilidad hasta la confección de los planos y la construcción de la obra de conformidad con el proyecto. Destacó que los daños reclamados se corresponden con la ejecución propiamente dicha, que no se encontraba a su cargo, por lo que rechazó la acción deducida en su contra. Por el contrario, puntualizó que Diodato ocupó el lugar de director ejecutivo, tomando a su cargo la mano de obra (cláusula segunda del contrato de fs. 32), por lo cual lo consideró el constructor y exclusivo responsable de los deterioros, admitiendo la demanda en su contra. Estableció la suma para solucionar los problemas de humedad (atento a lo informado fs. 838/839) en \$74.471,98, monto al cual ordenó adicionar intereses a la tasa pasiva digital del banco oficial. Asimismo determinó el daño moral en \$30.000, ponderando que el núcleo familiar se vio privado del goce y disfrute del nuevo hogar. Finalmente rechazó el daño psicológico por no haber sido acreditado.

C- La articulación recursiva. C. 1) A fs. 859 interpuso apelación el codemandado Diodato, recurso concedido libremente a fs. 860 y fundado a fs. 904/916. A fs. 920/923 luce la réplica de los actores y a fs. 924/925, ap. I, la respuesta de la coaccionada De Aduriz. C. 2) También apeló la sentencia la actora a fs. 867, recurso concedido libremente a fs. 868, obrando la expresión de agravios a fs. 917/918. La codemandada De Aduriz respondió a fs. 924/925, ap. II, no habiendo contestado el restante accionado (ver informe de fs. 927).

D- Los agravios. D. 1. a) El codemandado Diodato se agravia del rechazo al planteo de prescripción. Afirma que los términos de la carta documento que le remitió la actora no abastecían los recaudos para la interpelación que requiere el art. 1.647 bis, contrariamente a lo que sostuvo la a quo. Agrega que la primera noticia que tuvo fue con la notificación de la demanda, en agosto de 2008, encontrándose ampliamente vencido el plazo de 60 días que otorga la norma. A todo evento, indica que para algunos autores resulta improcedente aplicar esta norma luego de recibida la obra. Tampoco considera aplicable el art. 1.646 del Código Civil, por no existir en el caso una ruina en obra. Cuestiona que se haya tenido por acreditado el vicio en la construcción consistente en la inadecuada realización de las capas aisladoras, teniendo como determinante las conclusiones del Ingeniero Naifleisch. Señala que mientras este profesional indicó que la capa horizontal debió estar a nivel del piso,

la ingeniera de Iraeta sostuvo que es recomendable que esté al menos a 10 centímetros por sobre el terreno natural. Agrega que de la bibliografía que se trajo como prueba a estos autos surge que hay dos posibles niveles para esta capa: uno que coincide con lo sostenido por de Iraeta y otro que concuerda con lo efectuado por el constructor, no existiendo una regla del arte que ?obligue? a colocar la capa aisladora a determinado nivel, sino ?recomendaciones?, pudiendo coincidirse en que hay un nivel mínimo, que en el caso se respetó. Entiende que en el dictamen de Naifleisch existe una contradicción, ya que otra alternativa para solucionar los inconvenientes sería hacer la capa aisladora vertical. Respecto a la inexistencia de capas aisladoras verticales determinadas en ese informe, destaca que el propio experto indica que los revoques habían sido picados por terceras personas. Sostiene que esta alteración afecta su derecho de defensa, ya que las capas aisladoras verticales pueden haber sido removidas. Agrega que por el paso del tiempo las capas cambian su color y puede confundirse con el revoque de la mampostería, por lo que para determinar su presencia o no debieron realizarse pruebas en laboratorio, lo que el propio experto aclaró. Igual consideración efectúa sobre lo dicho en este punto por el ingeniero que intervino en el acta de constatación. Sostiene que la conclusión de la a quo respecto al vicio en la construcción de las capas aisladoras se basa en informes con contradicciones y sin entidad suficiente para determinar la existencia de ruina en obra que requiere el art. 1.646 de Código Civil, por lo que la demanda debe rechazarse. También cuestiona que la magistrada de la instancia anterior haya considerado que no se acreditó que la inundación de 2002 afectó la vivienda. Argumenta que la incidencia surge del testimonio de Guarco, quien declaró que al retirar el piso flotante había humedad en la carpeta y los zócalos estaban hinchados. También de la declaración de Pérez Santellán, quien refirió que la inundación afectó al tanque de agua de la vivienda de los actores, que se encontraba enterrado bajo el nivel del piso, lo que corroboró la coactora Bastard al absolver posiciones (reconociendo que debieron cambiar su ubicación) y la vecina Traversini. Asimismo, Schwerdt, jefe de bomberos que auxilió en el desastre, declaró haber estado en la zona de la casa de los actores. Entiende que fue la inusual cantidad de agua que se acumuló en el terreno lo que saturó el suelo y ejerció presión sobre la obra, provocando un ascenso de la humedad hasta llegar a la carpeta y ocasionar los daños, tratándose de un caso fortuito capaz de interrumpir el nexo causal. También se agravia de que no se haya tenido en cuenta su argumento de que el sistema de calefacción pudo haber incidido, ya que la diferencia de temperaturas entre las cañerías que llevan agua caliente y el ambiente frío causa humedad, que con el tiempo ingresa a la mampostería. Señala que la instalación de este sistema fue contratada con un tercero y que el coactor Arnaude al absolver posiciones negó que la tarea haya sido supervisada por el recurrente. Agrega que el carpintero Goggi declaró que advirtió este fenómeno al ser llamado en enero de 2008 para sacar parte del piso flotante; que esto fue corroborado por el testigo Dillon y por referencias del ingeniero Muller en el acta de constatación, por lo que pudo existir un hecho de un tercero por el que no debe responder, lo que también justifica el rechazo de la demanda. A modo eventual, se refiere a la responsabilidad de la coaccionada. Considera que los contratos suscriptos por los actores con la arquitecta y con el recurrente son conexos, habiéndose acreditado que De Aduriz ejercía la dirección técnica. Hace referencia al informe del Colegio de Arquitectos donde se explicó que el director (técnico) de obra tiene a su cargo el control de las técnicas constructivas, por lo que debe ser condenada solidariamente. Finalmente solicita la revocación del daño moral. Destaca que por tratarse de una cuestión contractual, su procedencia debe ser interpretada restrictivamente. Sostiene que su acogimiento no fue fundado y que la única prueba al respecto es un informe socio ambiental ?que nada agrega ni quita?. D. 1. b) Los actores propician el rechazo del recurso, salvo en lo que respecta a la responsabilidad de la arquitecta, con lo cual coinciden. Sostienen que la carta documento fue clara en su objeto y no se cuestionó su validez. Entienden que no son exactas las afirmaciones respecto a las distintas posibilidades para construir las capas aisladoras, insistiendo en que no fueron correctamente realizadas y que los daños encuadran en el concepto de ?ruina?. Con relación a la inundación, no niegan el siniestro ni que el tanque de agua debió ser movido, pero resaltan que el agua nunca ingresó a la casa. En cuanto al sistema de calefacción, consideran que las declaraciones citadas fueron sacadas de contexto. Finalmente insisten en la procedencia del daño moral. D. 1. c) La arquitecta De Aduriz solicita el rechazo del agravio que propugna su responsabilidad solidaria, señalando que el recurrente cambió su postura en esta instancia, introduciendo argumentos no planteados al responder la demanda. D. 2. a) Los actores cuestionan que habiéndose aplicado el art. 1.646 del Código Civil para declarar la ruina de la obra, no se haya utilizado la misma norma para determinar la responsabilidad derivada de ella, que reza: ?la responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso ...?. Resaltan, con cita en el informe del Colegio de Arquitectos, que el director de obra tiene a su cargo el control de las técnicas constructivas y sostienen que los dichos de Dioato son contradictorios si se analizan integralmente, ya que niega haber recibido órdenes para realizar la obra, pero acepta que le fueron impartidas para efectuar los arreglos en 2002. Solicitan que los profesionales sean condenados solidariamente. D. 2. b) La arquitecta codemandada sostiene que los argumentos de los accionantes no logran conmovir la decisión de la a quo, quien trazó correctamente una línea divisoria en cuanto a las responsabilidades profesionales. También se opone a la viabilidad de la acción solicitando -por apelación adhesiva- que se tengan en cuenta las defensas esgrimidas en primera instancia. E. El análisis de la

sentencia apelada en función de los agravios. E. 1) Atento a la fecha en que se produjeron los hechos que dan lugar a la pretensión (entre 2001 y 2008) y que esta sentencia es declarativa de los derechos nacidos entonces, resulta de aplicación al caso el Código Civil, pues lo contrario implicaría una improcedente aplicación retroactiva de la ley (conf. art. 7 C.C.C.N.). Asimismo, habiéndose interpuesto una excepción de prescripción, cabe señalar que si bien el nuevo ordenamiento contiene una norma específica -art. 2.537-, teniendo en cuenta la época en que sucedieron los hechos, los planteos deducidos y el plazo a computar, esa disposición no tiene incidencia en el caso. E. 2) Corresponde abordar en primer lugar el agravio del codemandado Diodato referido al rechazo de la excepción de prescripción. De una lectura detallada de su escrito inicial se advierte que no interpuso excepción de prescripción alguna, habiendo sido sólo la coaccionada De Aduriz quien dedujo esa defensa. Ello así, surge de los contratos celebrados por los actores con cada accionado (v. fs. 19 y 32), que estamos ante un caso de obligaciones concurrentes. Es decir, tienen un mismo acreedor e identidad de objeto, aunque diversidad de causa y de deudor. Consecuentemente, la excepción de prescripción articulada por la restante coaccionada no extiende sus efectos al recurrente, quien no la invocó oportunamente, pues el hecho que una de las obligaciones concurrentes se encuentre prescripta no implica que lo esté la otra. Cabe agregar que tampoco puede plantearla en esta instancia (art. 272 del C.P.C.C.), por lo que este agravio debe rechazarse, resultando abstracto analizar la restante argumentación brindada al respecto. E. 3) En cuanto a la incidencia de la inundación de 2002, no hay elementos probatorios que determinen con certeza que fue ese desastre climático el que originó los daños reclamados. En efecto, se acreditó la inundación (v. fs. 503, 522, 615/616 y 624/625), hecho reconocido por los actores (fs. 184 vta.) y corroborado por los testigos. Sin embargo, ninguna de esas pruebas da cuenta de que el agua ingresó a la vivienda. Por el contrario, solo permiten inferir que afectó parte del terreno, pero no la casa, por encontrarse en una zona más elevada. Así, Schwerdt, que auxilió como bombero en la zona, declaró que "no sabe si el agua entró a la casa. Que de ese domicilio no habían solicitado ayuda" (fs. 464 vta., 5° pregunta). La afectación causada al tanque de agua fue reconocida por la coactora (fs. 544 vta. 7° posición) y por Pérez Santellán (fs. 469, 15° pregunta y siguientes), pero de esos relatos surge que se encontraba enterrado en el terreno, por lo que tampoco es indicativo de que el agua entró a la vivienda. Además, la testigo Traversini declaró que "la casa está elevada unos 80 cm un metro de lo que es el resto del terreno, que es notorio" y que "no se inundó", que "fue al otro día...para ver si necesitaban algo y vio que no se había inundado, sino que tenía agua en el terraplén del costado pero a la casa no le había entrado nada" (fs. 484 vta.). ... que "no había paredes marcadas" (fs. 486). Guarco -contratado para sacar el piso y recubrir con pintura asfáltica- declaró que tenía entendido que "había habido un problema en las carpetas" y que volvió a colocar el mismo piso flotante, agregando que a su entender no había soportado una inundación (fs. 608 vta. y 609). Las conclusiones del ingeniero Naisfleisch de fs. 226/227 sobre este punto (desfavorables para el recurrente) fueron impugnadas por exceder el marco de la prueba anticipada para la que se lo convocó (v. fs. 251), pero la experticia realizada por la ingeniera de Iraeta en la etapa procesal pertinente aportó sólo datos teóricos, sin dar una respuesta para el caso (v. fs. 774/775). En definitiva, no se acreditó que los daños sean consecuencia de la inundación de 2002, por lo cual este agravio tampoco puede prosperar. E. 4) Menos aún se demostró la incidencia que alega el recurrente que habría tenido la instalación deficiente del sistema de calefacción. El ingeniero Naisfleisch señaló que no se adjuntaron planos de la instalación (fs. 230 vta.) y al responder a las impugnaciones efectuadas por los accionados, insistió en que no podía dar un respuesta concreta, pero "no aparecen signos de humedad en esa parte descubierta de los albañales" (v. fs. 318, puntos 22 a 26). Por su parte, el testigo Pérez Santellán (que se dedica a la venta de radiadores, proveyó parte de esos materiales y asesoró a la actora) a fs. 468 declaró que la persona que efectuó la instalación es "excelente, de lo mejor que hay en Pringles" y que no le consta que haya habido reclamos posteriores. Y la ingeniera de Iraeta reiteró la inexistencia de planos, por lo que "no pudo determinarse fehacientemente el recorrido de las cañerías, pero se analizó las zonas más próximas a la calefacción, no observando presencia de humedad" (fs. 778 vta.) Por consiguiente, este agravio también debe desestimarse. E. 5) En cuanto a la intervención de terceros que alteraron la obra antes de la constatación notarial, cabe señalar que desde su primera presentación los actores efectuaron un relato cronológico de los acontecimientos, reconociendo la intervención de profesionales diferentes a los demandados, lo que resulta demostrativo de su buena fe. Es que, habiendo concluido la relación contractual con los accionados, y ante la aparición de humedad y otros deterioros sin una causa aparente, no solo no tenían obligación de recurrir a los mismos profesionales, sino que estaban en todo su derecho de consultar y contratar los que quisieran. Y ante el consejo de picar para buscar el origen del problema, resulta completamente natural que hayan accedido a realizar la tarea para resolver la cuestión. Luego, con el diagnóstico de que se trataba de un vicio estructural y generalizado -que, por lo tanto, atañe a quienes estuvieron vinculados a la construcción original- sí correspondía que se contacten con los accionados para hacer valer sus derechos, como lo hicieron. E. 6) Rechazados los agravios anteriores, cabe agregar que -más allá de las discrepancias en la apreciación de la prueba y de los esfuerzos teóricos respecto a criterios "técnicos" del apelante el material probatorio arrimado lleva a concluir que han sido defectos en la construcción, específicamente en relación a las capas aisladoras, los que desencadenaron los deterioros cuyo resarcimiento se persigue. En

efecto, en el acta de constatación -cuya validez no se cuestionó- se consignó: "Se advierte que las capas aisladoras horizontales... se encuentran realizadas a una altura superior de lo aconsejable. Al respecto se recomienda ubicar la capa aisladora inferior a la misma altura que el nivel del piso interior terminado, situación que no acontece... No se advierte a priori la respectiva capa aisladora vertical... como recomiendan las normas del buen arte?". También se constató "la existencia de revoque fino a la cal hasta el nivel de la carpeta, situación que puede provocar un puente permeable... al interrumpir la continuidad de dicha carpeta y cualquier... capa aisladora vertical, si la hubiere?". También se resaltó un espesor mayor al sugerido en la carpeta hidrófuga sobre el contrapiso (fs. 38 vta.). Similares conclusiones proporcionó el ingeniero Naifleisch en su dictamen (en la parte referida propiamente a la prueba anticipada, que conforme lo decidido a fs. 251 debe considerarse). Así, señaló que no existe la capa aisladora vertical y que las horizontales están sobreelevadas 7-8 cms. del lugar correcto. También advirtió que tenía un espesor mayor al normal y mucho contenido de cal (fs. 233 y vta.), habiendo concluido en que ello fue la causa de la ruina prematura, sugiriendo los trabajos a realizar para solucionar el problema (fs. 234). Cabe señalar que si bien el apelante considera que existe una contradicción en las tareas que aconseja para reparar el daño, ello no se advierte. Por el contrario, cabe interpretar que se tratan de diferentes opciones para solucionar el problema estructural: como "mayor seguridad", propone el experto hacer tanto la capa horizontal como la vertical. Pero también refiere que si se descubre la zona por completo, para ver la situación total, quizás pueda considerarse que basta con hacer la aislación vertical. De todas formas, ambas sugerencias evidencian la necesidad de una capa vertical que no se hizo oportunamente. El perito reafirmó sus conclusiones al responder las impugnaciones de los accionados (v. fs. 317/319). También declaró sobre las consecuencias de efectuar la capa aisladora inferior más arriba del nivel del piso el testigo Schwerdt, señalando que en ese caso "esa parte de abajo va a tener humedad siempre" (fs. 466 vta., 29º pregunta), y si bien ello no es propio de la declaración de un testigo, se trata de un dato obvio. Por su parte, el ingeniero Dillon, quien intervino en la diligencia de constatación, en su declaración coincidió en que la capa aisladora horizontal estaba "más arriba de lo normal" y que no se pudo constatar la existencia de la vertical (fs. 539). El informe de la ingeniera de Iraeta (confeccionado recién en agosto de 2014) no pudo dar conclusiones sobre el punto, dado el tiempo transcurrido y la reparación de los daños, pero brindó explicaciones teóricas que coinciden con las manifestaciones antes reseñadas (v. fs. 775 y ss.). Todas estas conclusiones, de las cuales no encuentro mérito para apartarme (art. 474 del C.P.C.C.), llevan a determinar que los daños fueron provocados por deficiencias en la construcción de las capas aisladoras, conclusión que el recurrente no pudo desvirtuar a pesar de sus negativas generalizadas y argumentos expuestos, resultando ajustada a derecho la condena a satisfacer los gastos para su reparación, debiendo resaltarse que el quejoso no cuestionó su monto. E. 7) Seguidamente analizaré el agravio que tanto el codemandado Diodato como la actora han traído a esta instancia, referido al rechazo de la responsabilidad de la arquitecta coaccionada. Al respecto, y como solicita la apelada en su responde (fs. 926 vta., ap. VI), por el principio de apelación adhesiva, corresponde que esta Alzada evalúe todas las defensas esgrimidas en la instancia anterior. Por una cuestión lógica, corresponde analizar la excepción de prescripción articulada y los efectos de la carta documento remitida a la arquitecta que luce a fs. 28 (reiterada en idénticos términos, pero notificando un cambio de fecha, a fs. 29). Sostiene la accionada que dicha comunicación fue insuficiente y pretendió convalidar una acción unilateral de los demandantes, ocultando los verdaderos fines para los que se la citaba. Considera que ese texto la dejaba en estado de indefensión, lo que puso de manifiesto al contestar con la carta documento que luce a fs. 31, señalando su improcedencia y negando su vinculación. Agrega que no se expresaron los motivos para la realización del acto ni se indicó el tipo de informe pericial a realizar (fs. 162 y vta.). Teniendo en cuenta que estamos ante un acto jurídico unilateral de interpelación para anotar a la eventual responsable de un vicio oculto en la construcción, la carta documento cursada y que reza: "Por la presente cito a Ud. para el día 7 de febrero de 2008 a las 18 hs. a comparecer en el inmueble sito en Epuan 325 de esta ciudad a fin de controlar la constatación notarial y pericial de parte de la construcción erigida en ese lugar por Ud. proyectada y dirigida? no reúne los recaudos para tener ese efecto. Es que, si bien una de las posibilidades era que se tratara del supuesto de autos, como concluyó la a quo, la notificación es insuficiente e imprecisa, debiendo recordarse que en estos casos la duda generada debe ser interpretada contra el autor de la manifestación. Descartada la validez de esa notificación para interrumpir el plazo, asiste razón a la excepcionante en que al momento de ser notificada de la demanda (25/8/2008, conforme fs. 75 vta.), la acción prevista por el art. 1.647 bis del C.C. se hallaba prescripta, por haber vencido los 60 días allí dispuestos. En cuanto a la acción para reclamar los daños en los términos del art. 1.646 del mismo ordenamiento, falta el requisito que da fundamento a la norma: la existencia de "ruina total o parcial?". En efecto, la Real Academia Española define "ruina" como "Acción de caer o destruirse algo. Pérdida grande de los bienes de fortuna?", por lo que debe tratarse de deficiencias que impidan el normal uso y goce de la cosa, desnaturalizando su finalidad o impidiendo su aprovechamiento adecuado. Se trata de que la obra se torne inapta de un modo absoluto o que el defecto a remediar sea desproporcionadamente costoso (doctrina art. 1.646). Esto no es lo que ha acontecido en el caso de autos, donde si bien la propiedad sufrió los daños antes evaluados, pudieron ser reparados y su costo de refacción se determinó en \$74.471,98 (conforme informe de fs. 838/839, que no fue

impugnado, llegando firme la cuantificación a esta instancia), continuando los actores utilizando la vivienda para su destino familiar.

Consecuentemente, corresponde desestimar la pretensión de la actora y del codemandado Diodato, confirmando el rechazo de la demanda instaurada contra la arquitecta De Aduriz, pues el caso no es más que un supuesto de vicios reheditorios. E. 7) En cuanto al daño moral, si bien por tratarse de perjuicios derivados de la relación contractual debe ser ponderado en forma más estricta (art. 522, C. Civil), ello no implica sin más su improcedencia como propone el accionado. Por el contrario, las fotografías que ilustran la causa exhiben los deterioros y son demostrativas de las molestias ocasionadas al grupo familiar, lo que también surge del informe socio ambiental de fs. 290/292. Aunque este dictamen fue impugnado por los demandados en cuanto a sus conclusiones, del mismo se desprende que la profesional interviniente constató que la familia debió embalar cosas y redistribuir su ubicación en los cuartos. A ello se suma haber convivido con albañiles y el persistente olor a humedad, todos aspectos que justifican, en el caso, indemnizar el daño moral causado. Resta señalar que el monto cuantificado en la instancia de grado en \$30.000 no fue atacado directamente, aunque sí implícitamente al cuestionarse la procedencia misma del rubro. Pero teniendo en cuenta que con dicha suma puede adquirirse apenas un televisor de moderna tecnología, no resulta elevada. Por todo lo expuesto, voto por la afirmativa.

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal.

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR RIBICHINI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO: Atento a lo resuelto al tratar la cuestión anterior, aunque por distintos fundamentos, corresponde confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue objeto de agravio. Costas de Alzada a los recurrentes por resultar vencidos (art. 68 C.P.C.C.) Así lo voto. A LA SEGUNDA

CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR RIBICHINI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia apelada, en cuanto fue objeto de agravio, se encuentra ajustada a derecho. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue objeto de agravio. 2) Imponer las costas de Alzada a los recurrentes vencidos (art. 68 C.P.C.C.). 3) Tratando las apelaciones contra los honorarios fijados a fs. 855 vta. por la acción que se rechaza, teniendo en cuenta la importancia del asunto y mérito de la labor desempeñada, regúlase al Dr. Carlos A. Guerrieri la suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS pesos y al Dr. Edgardo G. Arias Cazenave la suma de SEIS MIL SEISCIENTOS pesos, CONFIRMANDO así la determinación de primera instancia (arts. 13, 16, 21, 23, 28 y cc. Dec. ley 8.904). Asimismo, déjense sin efecto los estipendios regulados a fs. 876 a la perito ingeniera Mariana de Iraeta por la acción que se rechaza y a cargo de los actores desde que el trabajo de la profesional fue uno solo y deberá ser soportado por las partes conforme el principio sentado en el art. 476 del C.P.C.C. Difiérase su determinación para la oportunidad en que se fijen los honorarios del resto de los intervinientes (arg. art. 51 del citado Decreto Ley). Por la labor ante esta Alzada por la acción que se rechaza, fíjense los emolumentos del Dr. Carlos A. Guerrieri en la suma de SEIS MIL pesos. No corresponde regular estipendios a la Dra. Carolina Bastard por haber actuado por su propio derecho y resultar vencida (art. 12 Dec. ley 8904). Difiérase la regulación de honorarios de segunda instancia por la acción que prospera para su oportunidad (arts. 31 y 51 Dec. citado). Hágase saber y devuélvase.

026643E