

## Danos Y Perjuicios Derrumbe De Un Inmueble Responsabilidad Del Constructor De Obra Vicios Estructurales Tornado Caso Fortuito

### JURISPRUDENCIA

### Daños y perjuicios. Derrumbe de un inmueble. Responsabilidad del

constructor de obra. Vicios estructurales. Tornado. Caso fortuito

Se confirma la sentencia que atribuyó parcialmente la responsabilidad al constructor de una obra por el derrumbe de la misma en el contexto de un tornado, al probarse parcialmente que en la producción del resultado habían concurrido los vicios estructurales con un violento e infrecuente evento climático, pues se acreditaron los yerros constructivos que afectaban a la obra.

Correlaciones En la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, el 20 de Agosto de 2019, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, del Departamento Judicial de Morón, Doctores Jose Luis Gallo y Roberto Camilo Jorda, para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados: "INDUSTRIAS METALURGICAS NUPERI E HIJOS S.R.L C/ COURTADE EDUARDO JOSE Y OTRO/A S/DAÑOS Y PERJ.RES.PROFESIONAL (EXCLUIDO ESTADO)", Causa N° MO-34128-2012, habiéndose practicado el sorteo pertinente -arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía observarse el siguiente orden: GALLO-JORDA, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR GALLO, dijo: I.- Antecedentes 1) La Sra. Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 Departamental a fs. 1487/1494vta. dictó sentencia en la cual hizo lugar a la demanda, en los términos que de allí surgen.- 2) Contra tal forma de decidir se alzaron -vía electrónica (escritos códigos de referencia 235800431014228580 y 242600431014193981) la actora y demandada interponiendo los respectivos recursos de apelación; los mismos fueron concedidos libremente a fs. 1495/1496 y se los fundó con las expresiones de agravios -también electrónicas- códigos de referencia 236600416014405068 (ver aclaración efectuada a fs. 1499, punto I), 235900416014465117 y su ampliación (tempestiva) 233000416014465124, respectivamente.- Las mismas fueron replicadas con las presentaciones electrónicas detalladas a fs. 1502, punto I.- 3) Resueltas las cuestiones previas (fs. 1503/1506vta.) a fs. 1509vta., se llamó "AUTOS PARA SENTENCIA", providencia que al presente se encuentra consentida dejando las actuaciones en condición de ser resueltas.- II.- Las quejas a) El recurso de la actora Comienza quejándose la parte actora de la consideración de la Sra. Juez de Grado en cuanto a la ajenidad, por parte de la demandada, de la construcción del techo parabólico.- Luego objeta la sentencia en cuanto a su análisis acerca de los motivos del derrumbe, profundizando en las consideraciones efectuadas -al respecto- en la pericia; y haciendo alusión a la conducta del demandado en la ejecución de sus obligaciones.- Insiste en que fue la conducta del demandado la que provocó la ruina total del inmueble de su parte y argumenta ampliamente en tal sentido, cuestionando el fallo en cuanto exoneró parcialmente al demandado, al considerar como concausal el evento meteorológico del 4 de Abril de 2012.- Sostiene, también, que no puede tomarse a este evento como caso fortuito o fuerza mayor, al existir culpa en el demandado, afirmando que el evento natural no posee nexos causal o concausal con la imprudencia y negligencia en la forma de construir por parte del demandado; y profundiza en tal sentido.- Habla del caso fortuito y evoca la conclusión pericial en el sentido de que con un viento de menor intensidad igual se hubiera desplomado de obra.- Posteriormente habla de las declaraciones testimoniales y sostiene que el demandado debe ser responsabilizado en un 100%. - Luego ataca la cuantificación del rubro indemnizatorio vinculado con la destrucción total del inmueble, considerando que debe sujetarse a lo que indica la pericia en este punto, sosteniendo también que la Sra. Juez de Grado se extralimitó en las circunstancias que ponderó para su tarificación.- Seguidamente se ocupa de cuestionar la decisión de la sentenciante vinculada con el lucro cesante, cuyo acogimiento reclama, por los fundamentos que explicita.- Por último, ataca la fecha desde la cual mandan a computarse los intereses.- b) El recurso de la demandada La accionada comienza atacando la valoración probatoria efectuada por la Sra. Juez de Grado en cuanto a los dichos de los testigos en relación a la destrucción de otros inmuebles en la zona, haciendo alusión a la prueba informativa, la cual da cuenta de los distintos destrozos que provocó el fenómeno meteorológico.- En base a las probanzas que enumera, señala que no han sido las supuestas fallas constructivas a las que hace referencia la magistrada, aseverando que fueron exclusivamente los efectos del tornado los que provocaron la destrucción parcial del predio.- Seguidamente se queja de la valoración que se efectuó de la pericia llevada a cabo, argumentando en tal sentido y especialmente en lo que hace a la cuestión de los anclajes.- Para sostener, luego, que las supuestas fallas constructivas hubieran sido pasibles de reparación, lo cual la lleva a la conclusión de que, de no haber existido el tornado, la edificación no se hubiera derrumbado.- También introduce la cuestión de la calidad del hormigón, objetando la conclusión del fallo en el punto y profundizando en el análisis de la prueba valorada; aquí la demandada introduce la cuestión de la recolección de las muestras en

base a las cuales se trabajó.- Vuelve luego sobre el dictamen pericial, para sostener -mas adelante- que el derrumbe se produjo solo como consecuencia del tornado, regresando sobre la cuestión de los anclajes y la calidad del hormigón.- Seguidamente introduce, como tercer agravio, la falta de tratamiento de la defensa esgrimida por su parte en el acápite V de la contestación de demanda, vinculada a la incidencia de la construcción del techo parabólico en el resultado producido.- Esgrimiendo como defensa la responsabilidad de un tercero (constructor de dicha estructura) y objetando el fallo que no abordó el punto.- Luego se queja de la tarifación del rubro daño material, haciendo alusión a las partes de la obra que quedaron en pie, y sosteniendo que tal circunstancia genera que el valor de estos trabajos debe deducirse del monto que se fije.- Ataca, asimismo, la cuantificación del daño efectuada en relación al mobiliario, herramientas y maquinarias, objetando el fundamento de la Sra. Juez de Grado en este sentido y señalando su contradicción en cuanto a lo decidido en el lucro cesante.- Finalmente (en su ampliación) se agravia de la tasa de interés establecida, reclamando que esta sea la del 6% anual hasta el dictado de la sentencia, y luego la tasa pasiva digital.- A los términos de cada fundamentación recursiva cabe remitirse brevitatis causae.- III.- La solución desde la óptica del suscripto Comenzando a transitar el sendero que me conducirá a la solución que he de proponer, he de señalar -inicialmente- que en líneas generales (y salvo lo que detallaré en algún aspecto puntual) ambas expresiones de agravios satisfacen las exigencias del art. 260 del CPCC en cuanto a la crítica concreta, y razonada, de los postulados del fallo que los respectivos apelantes vienen a objetar ante la Alzada.- Por otra parte, y como segundo tópico introductorio, remarco que la Sra. Juez de Grado, en lo que hace al encuadre jurídico del caso, lo ha juzgado aplicando la ley vigente al momento de acontecer los hechos en análisis (ver fs. 1489/vta.), no habiendo objeción de las partes al respecto y siendo, por otro lado, que ello se ajusta al criterio que desde esta Sala hemos sostenido sobre el particular (esta Sala en causa 13909 R.S. 171/16, entre otras).- Zanjados estos dos puntos, he de ingresar al tratamiento de los agravios traídos (arts. 260, 266, 272 y ccdtes. CPCC) lo que haré parceladamente, a fin de dotar a mi razonamiento de la mayor claridad expositiva.- a) La responsabilidad En síntesis, tenemos que la Sra. Juez de Grado -en virtud de las razones que expuso- ha considerado que, en la producción del evento dañoso (derrumbe del inmueble construido por el demandado para la actora), habían concurrido dos causas, en paridad: el evento climático del 4 de Abril de 2012 y un deficitario cumplimiento de las obligaciones del accionado.- Ambas partes se disconforman de esta conclusión en esta sede recursiva: a estar de la actora, la responsabilidad sería exclusiva del demandado; a estar de este último, se trataría de un caso fortuito, introduciendo -además- la cuestión de la responsabilidad de un tercero (constructor del techo parabólico).- Los argumentos, en ambos casos, son profusos y extensos.- Reseñado así el tema, podemos ingresar a su análisis.- Y para ello debo referirme, inicialmente, a la responsabilidad del constructor de una obra.- Decía en la causa nro. 44.858 (R.S. 442/02) que "se llama locación de obra al contrato en virtud del cual una de las partes se compromete a realizar una obra y la otra a pagar por esa obra un precio en dinero (conf. arg. art. 1493 del Código Civil); que la ley no prescribe forma alguna para el contrato de obra, que queda concluido por el simple consentimiento, sea verbal o escrito, y que sólo por excepción algunos contratos de obra deben llevar ciertas exigencias formales (por ejemplo: los de obras públicas, de construcción de un buque de más de seis toneladas, la construcción y venta de un edificio de propiedad horizontal); y que a falta de disposiciones especiales sobre el punto, rigen las reglas generales de los arts. 1191 y sgs. del mismo cuerpo legal, siendo pues que el contrato en tratamiento puede probarse por cualquier medio con excepción de testigos si su valor fuera superior a diez mil pesos (conf. art. 1193, aunque los testigos pueden ser útiles cualquiera sea su valor si hay principio de prueba por escrito).- De la ley surgen las obligaciones que pesan sobre cada parte, siendo dable advertir las siguientes: para el empresario, las de: 1) ejecutar la obra en la forma debida; 2) entregarla en el tiempo pactado, 3) permitir el contralor de la marcha de los trabajos por el dueño, y 4) responder ante el dueño por la solidez de la obra; y para el dueño: las de, 1) cooperar lealmente con el empresario para facilitarle la realización de la obra, 2) pagar el precio, y 3) recibir la cosa (conf. argfs. arts. 623, 1630, 1632, 1633 bis, 1634, 1635, 1647, 1647 bis y ccs. del Código Civil).- En este momento de mi razonamiento entiendo que cabe recordarse que en cuanto a la denominación de las partes, quien realiza la obra se lo llama "locador de obra" (art. 1493 y nota art. 1623), "empresario", aludiendo a la obra material (arts. 1631, 1632, 1633 bis, 1635, 1640 a 1643, 1645, 1647vis. 3931 y 3932 del Código Civil), "constructor" (art. 1646), "empresario constructor" (art. 1647); que la contraparte, además de "locatario de obra (art. 1493), tratándose obra material recibe el nombre de "dueño de la obra" (arts. 1630, 1633bis, 1638, 1644, 1645 y 1647bis), o "propietario de la obra" (arts. 1630 y 1633bis), cabiendo aún la designación por la práctica y la doctrina de "comitente". Y que en el terreno de la locación de obra intelectual, el locador recibe muchas veces el nombres de su profesión o especialidad, como ser "ingeniero", "proyectista", "director de obra", o si fuese una obra intelectual "el compositor", "autor", etc. Y es preciso remarcar que dada la importancia del contrato y las características del mismo son múltiples las formas de contratación entre las partes, como asimismo tiene importancia en dicha forma la vida de relación y el quehacer negocial o comercial de las partes (conf. entre otros: Gregorini Clusellas, Eduardo L. "Locación de Obra:, págs. 3 y sgs.).- También es preciso advertir y en referencia a las distintas etapas de una obra, ya sea "antes", "durante" o "después" de su realización, entendiéndolo como la etapa previa de elaboración intelectual de

la obra (proyecto), con la etapa concreta de su construcción (dirección de obra y funciones conexas o paralelas), representantes de la dirección de obra, inspectores de obra y hasta la última etapa de la entrega y recepción de la misma, y a los fines de una mejor comprensión de las distintas funciones profesionales en relación a las diferentes etapas de la obra, existen distintos supuestos que pueden dar origen a la responsabilidad de los profesionales que intervengan en la obra; y en relación a tal temática se puede sostener que integran el contrato que nos ocupa el denominado "proyecto", que es el punto de partida para la construcción de una obra, y que comprende asimismo distintas etapas, como ser: 1) el "croquis", que importa cualquier elemento gráfico que el profesional confecciona como "preliminar interpretación del programa convenido con el comitente", pudiendo afirmarse que el croquis sirve para adelantar la idea del proyecto (conf. arg. art. 44 del dec.-ley 7887/55); 2) también la existencia de un "anteproyecto", que es el conjunto de plantas, cortes y elevaciones, estudiadas conforme a las disposiciones vigentes, que da una idea general de la obra y que debe ser acompañado de una memoria descriptiva y de un presupuesto global estimativo (conf. arg. art. 45 del citado dec. ley). El mismo resulta ser insuficiente para llevar a cabo la obra, si fuera el único documento en tal sentido; y 3) el "proyecto" en sí, que es el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional, comprendiendo tantos planos generales como de construcción y de detalles, de instalaciones y de estructuras, y también presupuestos, pliego de condiciones, estudios de propuestas, etc. (conf. arg. art. 46 del mismo dec.-ley); 4) La "dirección de obra", que entra en la de concreción de la obra, y quien es la persona que tiene como función el contralor de la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto y la revisión y extensión de los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, inclusive el ajuste final de los mismos (conf. arg. art. 47 del citado decreto), siendo el director de obra quien representa técnicamente al comitente y tiene autoridad para actuar en su nombre y dentro de los términos contractuales, y que consiste en múltiples tareas a su cargo y de acuerdo a las características de la obra (conf. entre otros: Ghersi, Carlos Alberto, "Responsabilidad Profesional", t. 4, págs. 7 y sgs.).- Respecto del director de obra en especial, creo necesario poner de resalto que le incumbe además de fiscalizar la construcción y sus detalles a medida de su progreso, también las imperfecciones en los trabajos y evitar las transgresiones en la construcción, y que muchas veces las responsabilidades del constructor y del arquitecto o director de la obra se superponen cuando hay una mala ejecución de los trabajos o errónea interpretación de los planos o mala calidad de los materiales, deben controlar entonces las violaciones y los defectos de construcción (conf. Llambías, Jorge J., Alterini, Atilio A., "Código Civil Anotado", t. III-B-Contratos, págs. 382 y sgs. y jurisprudencia citada a fs. 283 del mismo).- Otra reflexión que creo aplicable al caso en debate y que debe citarse es que son diversos los sistemas de contratación de la locación de obra, y dentro de la diversidad de los mismos pueden ser: 1) que sea el "empresario de su propia obra o empresario de sí mismo", y en tal situación el propietario sólo celebra un contrato de locación de obra intelectual -con el arquitecto, ingeniero, etc.-, en tanto se vincula separadamente mediante otras formas contractuales distintas a la locación de obra, con terceras personas, a través de contratos e trabajo con los operarios, y de contratos de compraventa al adquirir los materiales por ejemplo, y 2) pero es también posible y frecuente que el propietario celebra una locación de obra material, en la cuál incumbe al empresario la realización de la obra, y en tal situación cabe la contratación con precio predeterminado, por "ajuste alzado global o por unidad", y sin precio predeterminado, a "coste y costas" (conf. Garrido-Zago, "Contratos Civiles y Comerciales", t. II-Parte Especial, pág. 361).- Resulta atendible también puntualizar que los planos, las planillas, el presupuesto, las especificaciones generales y técnicas, son piezas que forman en conjunto el contrato de obra (conf. C. 1ra. LP, Sala I, L.L. 66-717), como agregó por mi parte que ello es sin perjuicio de otros documentos que pudieran comprobarse que han sido materia de pacto entre las partes contratantes y que también deben tomarse como integrantes del negocio jurídico-comercial de que venimos refiriéndonos".- Efectuada esta introducción, y dada la cuestión aquí decidida, debo ahora referirme al tema de la responsabilidad por ruina.- Rige aquí el art. 1646 del Código Civil, el cual indica que: "Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor provisto éstos o hecho la obra en terreno del locatorio. Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. 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 que pudieren competir. No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por una ruina total o parcial".- La norma es clara y deviene de plena aplicación al supuesto que tenemos para decidir, tal como lo ha entendido la Sra. Juez de Grado (ver fs. 1490/vta.).- En un excelente trabajo sobre el tema (Responsabilidad por ruina de obra, La Ley Online Doc. AR/DOC/552/2012), Spota señalaba que la ruina significa pérdida de estabilidad del edificio, ya haya sobrevenido, ya resulte inminente. La ley menciona tres vicios, del suelo, de los materiales, y de la construcción, correspondiendo añadir el vicio del plano. Estos producen la pérdida de estabilidad.- Explicando el autor los términos de la norma del siguiente modo: a) Por ruina se

entiende no sólo la caída de una obra, sino la inminencia de la caída; una obra puede ser considerada en ruina a pesar de que no haya caído. La expresión de la ley "ruina" tiene que ser entendida en sentido amplio. Es decir, que por ruina debemos entender toda caída o toda inminencia de caída cuando la obra no concluyó su vida técnica o económicamente útil (si se ha construido una casa cuya duración técnica o económica es de un siglo y después de siglo y medio se cae, no nos hallamos ante la ruina en el sentido del art. 1646, porque ya había concluido la vida técnica y económicamente útil de ella).

b) Vicio del suelo: se entiende por vicio del suelo, toda construcción hecha sobre un lugar que no tiene aptitud para la transmisión de las cargas que se pretende hacer soportar: o sea que, cuando la cimentación o el sistema de fundación no es adecuado para el tipo de suelo de que se trata y sobreviene una ruina, tenemos un vicio del suelo. Pero también puede sobrevenir un vicio del suelo cuando se sobreleva una construcción ya existente sin tener en cuenta si lo "de abajo" podía permitir esa sobreelevación.

c) Vicio de construcción: consiste en no ceñirse a las reglas del arte y por ello ocasionar una caída total o parcial del edificio (v. gr., no "llenar" adecuadamente una columna con hormigón y, por ello, se desploma una parte o todo el edificio).

d) Vicio de los materiales: importa utilizar materiales no idóneos (o que no respondan a las especificaciones legales y convencionales, v. gr., cemento ya fraguado).

e) Vicio del plano: significa no sólo un proyecto que no tenga aptitud para hacer estable el edificio, sino también un proyecto que tenga infracciones al Código edilicio o normas administrativas y que en virtud de la infracción, la autoridad administrativa ordena la demolición (esa demolición es una suerte ruina de la obra).

Ahora, en el caso en análisis entra en juego otra circunstancia: el caso fortuito.- Es de importancia traer a colación aquí lo previsto en los arts. 513 y 514 del Código Civil.- El primero de ellos indica que "el deudor no será responsable de los daños e intereses que se originen al acreedor por falta de cumplimiento de la obligación, cuanto éstos resultaren de caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que el deudor hubiera tomado a su cargo las consecuencias del caso fortuito, o éste hubiere ocurrido por su culpa, o hubiese ya sido aquél constituido en mora, que no fuese motivada por caso fortuito, o fuerza mayor". Mientras que el segundo establece que "caso fortuito es el que no ha podido preverse, o que previsto, no ha podido evitarse". Sobre el tema se ha dicho desde esta misma Sala que son caracteres del caso fortuito la imprevisibilidad (aunque tal concepto, no debe ser exagerado en el sentido de que no es necesario que sea algo absolutamente imprevisible sino simplemente que no hay razón valedera para pensar que ese acontecimiento se producirá) y la irresistibilidad.- Agregando, asimismo, que el efecto esencial del caso fortuito es el de liberar al deudor de la responsabilidad por su incumplimiento, aunque esta liberación no se produce en los siguientes casos: a) cuando el caso fortuito se ha producido después que el deudor estuviere constituido en mora; b) cuando el deudor hubiere tomado a su cargo el caso fortuito; c) cuando el caso fortuito ha sido provocado por el deudor; d) cuando la ley pone a cargo del deudor el caso fortuito.- En esa misma causa, y con relación a los hechos naturales (lluvias, vientos, crecidas de ríos y mares) se dijo que son expresiones normales y regulares de la naturaleza, a menos que por su carácter extraordinario salgan de lo común y sean imprevisibles (causa nro. 28.891, R.S. 297/92).- Ahora bien, el tema de la conexión entre el caso fortuito y la ruina de edificios, ha sido bien expuesto por Trigo Represas.- Explicando los recaudos del caso fortuito, el jurista expresa que el mismo debería ser ajeno al deudor. Indicando que en general la doctrina y la jurisprudencia sostienen que, para que se configure el "casus", el evento tiene que ser ajeno a la conducta del deudor, en el sentido de no ser imputable al mismo; según se desprende del art. 513 del Cód. Civil, cuando en su segunda parte descarta la existencia de esta causal excusatoria, si el hecho hubiera ocurrido por culpa del deudor, o si éste ya estuviere constituido en mora que no fuese motivada por caso fortuito o fuerza mayor. O sea que el deudor no puede invocar el caso fortuito o fuerza mayor, si al producirse éste él ya estaba incurso en mora imputable, o si el evento se debió a su propia culpa o dolo; por cuanto en rigor, si el comportamiento del agente (culposo o no) es la causa de que se produzca el resultado dañoso, en realidad no hay caso fortuito sino autoría de aquél. Remarcando que, en la práctica, los problemas habitualmente se suscitan porque el caso fortuito o la fuerza mayor no aparece solo, sino junto y confundido con algún hecho humano, que de una u otra forma también aparece influyendo en la causación del perjuicio; pues lo que crea dificultades en esta materia, según lo señalan Mazeaud y Tunc, es que "casi siempre, si el caso de fuerza mayor es la causa primera del daño, el hecho del demandado es su causa segunda, y por ello se ha dirigido contra él, la víctima"; ya que "cuando un caso de fuerza mayor lesiona directamente a una persona, así un terremoto que destruye una casa, un huracán que arranca de cuajo los árboles, una inundación que causa devastaciones, la víctima no puede, evidentemente, pedirle la reparación a nadie y deberá soportar todo el peso del daño") (TRIGO REPRESAS, Félix A., Responsabilidad civil por ruina de edificio, en obras destinadas a larga duración, RCyS 2004, 305 - La Ley Online doc. AR/DOC/595/2004).- En el trabajo ya citado de Spota, el autor ponía como ejemplo el siguiente: si el edificio o la construcción se derrumba por una causa ajena a las contempladas en la ley (v. gr., por terremoto, habiendo sido el edificio construido de acuerdo al Código de construcción antisísmica) esa ruina reconocerá su causa en un caso fortuito y no cabe responsabilidad empresaria.- Así, y como se ve, la exención de responsabilidad se supedita a la construcción de acuerdo con las reglas del arte.- Pero, como bien se lo dice en el ya citado trabajo de Trigo Represas, en muchos casos el análisis del tema puede tornarse complejo, frente a la multicausalidad del resultado.- Todo dependerá, a la luz de lo que vengo exponiendo, de las

concretas y específicas circunstancias de cada supuesto que la jurisdicción tenga que resolver.- Creo que sobre esta plataforma conceptual debemos pasar al análisis del caso.- Y para ello debemos acudir a la prueba.- Ello con la advertencia que he de analizar los elementos de convicción de acuerdo a la regla de la sana crítica, haciendo mención o poniéndose énfasis sólo en aquellos que sean esenciales para formar mi convicción (conf. arg. Art. 384 del Cód. Procesal), y/o como ha dicho nuestro mas Alto Tribunal que "como regla el Juez tiene el deber de apreciar la prueba lo que no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, SINO SELECCIONARLOS A FIN DE FUNDAR EL FALLO en lo más fehaciente" (conf. SCBA, DJBA, t. 36, págs. 393 y 471, autos "Emmi c/ Carnevale, Agosto/53).- Por lo demás, y como el tema involucra la valoración de la pericia llevada a cabo en autos, debo recordar -de todo comienzo- que en cuanto al valor probatorio de los dictámenes periciales, he compartido la opinión vertida antes de ahora en ésta Sala en expte. "Sandoval, Felipe y otra c/ Alemany, Juan y otro", publicado en la Rev. L.L., 1987-C, págs. 98/113, del 18/12/869 (y conf. entre otros: Hernán Devis Echandía" en su "Compendio de la prueba judicial", anotado y concordado por Adolfo Alvarado Velloso), que señala en su t.II, pág. 132, como uno de los requisitos para la existencia jurídica del dictamen pericial, "...Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la llamada "razón de la ciencia del dicho", en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a las conclusiones, el dictamen carecería de eficacia probatoria y lo misma será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y, como hemos dicho, puede negarse a adoptarlo como prueba, si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable; en ese caso debe ordenar un nuevo dictamen" "...El juez es libre para valorarlo mediante una sana crítica. Lo ideal es dejar la valoración del dictamen al libre criterio del juez, basado en su conocimiento personal, en las normas generales de la experiencia, en el análisis lógico y comparativo de los fundamentos y de las conclusiones del dictamen, como se acepta en los modernos códigos de procedimientos y en todos los procesos nuestros. Es absurdo ordenarle al juez que acepte ciegamente las conclusiones de los peritos sea que lo convenzan o que le parezcan absurdas o dudosas, porque se desvirtúan las funciones de aquél y se constituiría a éstos en jueces de la causa. Si la función del perito se limita a ilustrar el criterio del juez y a llevarle al conocimiento sobre hechos como actividad probatoria, debe ser éste quien decida si acoge o no sus conclusiones"; así también la jurisprudencia ha dicho que "...los jueces pueden apartarse de las conclusiones periciales, dando los fundamentos de su convicción contraria (conf. entre otros: S.C.B.A., DJBA, t. 16, pág. 221; Rev. L.L., t. 42, p. 122); "...es que el dictamen de los peritos es sólo un elemento informativo sujeto a la aceptación y apreciación del juez" (S.C.B.A., A. y S., 1957-IV, p. 54; DJBA, t. 64, p. 153); "...las conclusiones a que arriba el perito no atan al juzgador de forma de sustituirse en sus facultades decisorias privativas" (Jofre-Halperín, "Manual", t. III,396, nro. 28; Morello "Códigos...", t. V, p. 586; y causas de esta Sala nro. 31.320, R.S. 227/85 y 36.432, R.S. 522/96).- Recuérdese, asimismo, que esta Sala ha puesto de manifiesto -reiteradamente- que "tratándose de una cuestión fáctica de orden técnico o científico es prudente atenerse al dictamen del perito, si no resulta contradicho por otras probanzas, máxime cuando no existe duda razonable de su eficacia probatoria" (causa nro. 31.794 R.S. 18/95; en igual línea de pensamiento véase esta Sala en causa nro. 35.173, R.S. 114/96, entre otras) y que las discrepancias técnicas de las partes con las conclusiones del experto designado no son -por si solas- elementos suficientes para apartarse de lo dicho por el experto (arts. 384 y 474 del C.P.C.C.; esta Sala en causa nro. 48.539, R.S. 472/05, entre otras).- Dicho esto, vayamos al caso.- Y, en tal sentido, lo primero en lo que -desde mi punto de vista- cabe detenerse es en las características del evento climático que tuvo lugar el 4 de Abril de 2012.- La prueba esencial en el punto es, indudablemente, el informe del servicio meteorológico nacional (fs. 1068/1098).- El mismo detalla las zonas en las que se produjeron los vientos de mayor intensidad, indicando que los fenómenos que se produjeron se clasificaron como tornados, mencionando daños de intensidad F1 y F2 (dependiendo de la zona) de la escala Fujita.- En cuanto a los tipos de daños, en el caso de F1 se refieren desprendimientos de coberturas de los techos, roturas de vidrios, árboles arrancados o quebrados, automóviles en movimiento desplazados; para el caso de F2, desprendimiento de techos, dejando solo las paredes mas fuertes, construcciones de estructuras débiles derribadas, estructuras y paredes de bloques severamente dañadas, arboles grandes arrancados de raíz o quebrados, vagones de ferrocarril volcados, automóviles barridos de las autopistas.- Asimismo el informe aporta fotografías de daños producidos en diversos lugares.- Es interesante, asimismo, destacar que a fs. 1098 el servicio meteorológico hace alusión a eventos similares al del 4 de Abril de 2012, mencionándose uno de escala F2 en 2001 y varios de escala F1 en los años sucesivos.- Cabe destacar que, respecto de este informe, ninguna de las partes activó el mecanismo del art. 401 del CPCC.- Ahora, y como lo indicaba, el informe nos habla de las características de los vientos y las consecuencias que ellos pueden causar.- Esto se corrobora con otros elementos de prueba que se han colectado en el expediente.- Especialmente, los dichos de los testigos Rode (fs. 1043/1046), Del Grosso (fs. 1038/1039vta.) y Merlin (fs. 1034/1036) que nos hablan de severos daños en inmuebles, situados en distintos lugares.- Afirmaciones que se condicen, totalmente, con el aludido informe del servicio meteorológico (art. 384 CPCC).- Ahora, y yendo al inmueble de la parte actora, las placas fotográficas (certificadas) de fs.

302/338 son elocuentes en cuanto al estado en el que quedó.- Por lo demás, los testigos Ferdkin (fs. 1013/1015vta.), Balzamo (fs. 1017/8) y Carli (1023/1024) dan cuenta de que, en la misma zona, otros inmuebles resistieron el embate de los vientos.- O sea, y hasta aquí, tenemos que -indudablemente- durante el 4 de Abril de 2012, se produjo un tornado en varias zonas de las Provincia de Buenos Aires, con vientos de la intensidad señalada por el servicio meteorológico, los cuales son capaces de producir los daños referidos.- Tenemos, también, que -en ese contexto- el inmueble de la parte actora (construido por la demandada) sufrió severísimos daños, al igual que varios otros inmuebles.- Lo que hay que determinar es si estos daños obedecieron exclusivamente al tornado (como lo sostiene la demandada), solo en parte (como lo considera la sentencia) o si la ruina del inmueble es atribuible solamente a la conducta de la demandada (como lo afirma la actora).- Ahora, y tratándose de una cuestión técnica, siguiendo la directiva del art. 457 del CPCC, debemos acudir al dictamen pericial de fs. 1260/1273 y a sus explicaciones de fs. 1308/1315, 1341/3 y 1353/1356.- Previo a ingresar al estudio de la pericia debo decir que, desde mi punto de vista, es tal el medio probatorio específico en el que debemos abreviar (art. 376 del CPCC), que prevalece por sobre los dictámenes (privados) que las partes pudieran intentar recabar sobre la cuestión.- Es que, a todo evento, cuando se pretende obtener conocimiento específico para ser utilizado, a la postre, en la controversia judicial debe acudirse a los medios probatorios legalmente contemplados.- Y ese medio, cuando hacen falta conocimientos técnicos, no es otro que la pericial (art. 457 del CPCC).- Volviendo a la experticia tenemos que, en dicho dictamen, el perito refiere una serie de falencias que, en su opinión, debilitaron la estabilidad que la estructura debió haber tenido para enfrentar su ciclo de vida útil; indicando que si bien el fenómeno meteorológico superó ampliamente los límites normativos, aun con un fenómeno de menor potencia es altamente posible que hubiera colapsado igualmente (ver fs. 1262vta.).- Por otro lado, el perito explica la cuestión de la calidad del hormigón utilizado y los empalmes (ver fs. 1261vta./1262), señalando que el demandado pudo haber calculado 55cm. de empalme donde en realidad necesitaba 70cm.- Ello lo reafirma a fs. 1308vta./1309 donde señala varias causas que pueden haber modificado la resistencia del hormigón, y explica que si calculó como H21 y contamos con un H13 ya no estamos en las condiciones previstas para el cálculo; habiendo señalado con anterioridad que el H13 requiere mayor longitud de anclaje de las barras de transición, que es lo que no se observó en las mencionadas.- En las mismas explicaciones el perito es elocuente al señalar que se han cometido errores a todo nivel, que hay errores de proyecto, de dirección y de ejecución.- A fs. 1310 el perito indica la necesidad, para una obra como la señalada, de haber realizado un estudio de suelo.- Asimismo, el perito habla de un subdimensionamiento de la estructura (fs. 1314) y señala que, a su vez, el evento fue extraordinario, por lo que indica que ambos factores condujeron al colapso.- A fs. 1355 es categórico al insistir con la cuestión de los anclajes: si su longitud hubiera sido la correcta las barras no hubieran quedado limpias como fue en el caso, dando sus explicaciones en ese sentido.- A los términos del dictamen pericial, cabe remitirse para su lectura in extenso.- Ahora bien, la Sra. Juez de Grado consideró que no existía mérito para apartarse de esta pericia; y, por mi parte, entiendo lo mismo (arts. 384 y 474 del CPCC).- Es que, mas allá de las discrepancias subjetivas de las partes a su respecto (puntualmente me refiero a lo que sostiene la demandada en varios tramos de sus agravios), no existen elementos de convicción (objetivos) que nos lleven a adoptar alguna conclusión diversa de la señalada por el perito respecto a los defectos de construcción de la obra.- Abordando las quejas puntuales de la accionada, he de decir que, en cuanto a la calidad del hormigón, el perito es claro al señalar que no se basó solamente en los ensayos adjuntados por la actora, sino también en las placas fotográficas aportadas que muestran patologías no compatibles con un hormigón H21 o H17 (ver fs. 1341vta.).- De este modo se diluye el cuestionamiento que introduce la parte demandada, y en el que introduce el tema de la recolección de las muestras pues, como está dicho, no solo en ellas se apoyó el perito para dictaminar sino también en las placas fotográficas.- Asimismo, y dando respuesta a otra de las cuestiones planteadas por la demandada, en el contexto del análisis pericial, queda en claro que aun cuando el H13 fuera utilizable, el problema no radica en la calidad en sí, sino en su incidencia en los cálculos y el tema de los anclajes.- Por otro lado, la respuesta dada a fs. 1263vta. tercer párrafo (en el sentido de que no se puede afirmar de manera concluyente que si los anclajes hubieran sido correctos el edificio no se hubiera derrumbado) que pretende capitalizar la demandada en sus agravios, ello tampoco rebate una cuestión concluyente que es que, en realidad, los anclajes no eran correctos.- De este modo, lo que hipotéticamente pudiera haber sucedido (y no sucedió) es una cuestión meramente conjetural, que -desde mi punto de vista- no modifica la conclusión pericial que vengo refiriendo.- En suma: vienen suficientemente acreditados (mediante el dictamen pericial) los yerros constructivos que afectaban a la obra.- Eso es cierto.- Pero no menos cierto es que la obra en cuestión fue destruida por un evento climático que, si bien registraba algún antecedente, resultaba de suyo infrecuente.- No dejo de advertir, en este sentido, que el antecedente que refería el servicio meteorológico de vientos de esta intensidad tenía mas de una década (año 2001).- Entonces, un evento climático inusual incide sobre una obra con defectos constructivos y la destruye.- En este contexto, el perito ha sido claro al señalar que ambos factores condujeron al colapso.- Y si bien es cierto que el perito nos dice que vientos de menor intensidad hubieran conducido al mismo resultado, no menos cierto es que tampoco abunda el experto en cuanto a qué tipo de vientos refiere (para analizar, mínimamente, si

ellos podrían considerarse también fortuitos).- En cuanto a lo sucedido con otros inmuebles, entiendo que ello tiene un peso relativo.- Como lo referí y enumeré, existieron varios aportes probatorios aquí señalando que algunos inmuebles fueron severamente dañados por el evento, mientras que también tenemos otros inmuebles que no sufrieron daños de mayor envergadura.- Entonces, y desde mi punto de vista, la discusión de si otros inmuebles sufrieron daños, o no, resulta estéril.- Esencialmente porque no sabemos, específicamente, por qué determinado inmueble sufrió, o no, daños (características de construcción, vientos que tuvo que soportar, etc.).- Luego, frente a la existencia de datos marcadamente contrapuestos (inmuebles que no sufrieron daños y otros que sí), entiendo que los mismos se neutralizan (pues no encuentro forma razonable de darle prevalencia a uno u otro) y, en definitiva, lo que cobra relevancia -a los efectos de decidir el caso- son las específicas características del inmueble que tenemos para analizar aquí.- Y, como lo ha concluido el experto, dicho inmueble padecía varios vicios en cuanto a su construcción.- Ahora, y paralelamente, no fueron únicamente esos vicios los que determinaron la ruina, sino que la misma provino de la existencia de esos vicios, pero en el específico contexto de un evento meteorológico mayor.- La demandada viene a sostener que esos vicios podían ser reparados; pero el perito, en una lectura objetiva, nos habla de la complejidad y extrema onerosidad de dichas reparaciones (ver fs. 1269vta.); lo dice con mas claridad al momento de responder las explicaciones: mas que simples reparaciones lo que hubiera requerido serían refuerzos estructurales altamente costosos y excesivamente laboriosos (ver fs. 1314).- En el contexto que vengo describiendo, entiendo que la conclusión de la Sra. Juez de Grado se perfila razonable, por cuando -como lo ha dicho el perito- en la producción del resultado han concurrido los vicios estructurales con un violento evento climático.- No está suficientemente probado que -de haber estado bien construido- el inmueble hubiera resistido.- Tampoco está suficientemente probado que -de no haberse dado un evento climático de esta intensidad- el inmueble igualmente hubiera colapsado (insisto que el perito habla de vientos de menor intensidad, pero no es demasiado preciso en ese sentido).- Lo único que está probado es que, habiendo existido un tornado, el inmueble se derrumbó y que el mismo poseía defectos de construcción.- De este modo, y dado tal singularísimo contexto, me parece razonable la conclusión de la Sra. Juez de Grado en cuanto a la adjudicación de solo un 50% de responsabilidad al constructor.- Aquí me detengo para señalar que, desde mi punto de vista, la culpa del constructor no diluye el caso fortuito, pues -de acuerdo con lo establecido por el art. 513 del Código Civil y el análisis que ya he efectuado a su respecto- para ello sería necesario que el caso fortuito se hubiera producido "por su culpa"; y aquí, obviamente, no podemos sostener que el tornado obedeciera al accionar del demandado.- Llegado este punto del razonamiento, tenemos que el demandado viene a sostener que se ha preterido una de las defensas por él opuestas.- Viene cierto, en este sentido, que al contestar demanda no había alegado solo el caso fortuito, sino también la responsabilidad de quien habría construido el techo (ver fs. 757vta., punto V).- Y también viene cierto que dicha cuestión fue omitida por la Sra. Juez de Grado en su fallo.- Luego, plantéandose el tema en la expresión de agravios, en tanto se lo propuso tempestivamente a la instancia previa y allí se lo omitió, venimos obligados a abordarlo (art. 273 del CPCC).- Por otro lado, y en sintonía con ello, la actora también viene objetando la conclusión de la magistrada en cuanto a quién habría sido el constructor del techo aludido.- Como esta a la vista, ambos temas vienen interconectados.- Pero, con todo, ninguno de los planteamientos modificará el resultado que, hasta ahora, porta la causa.- En cuanto al recurso de la actora (vinculado con la construcción del techo) vemos que el fallo aborda tal cuestión, y para ello analiza la prueba testimonial, pero también las afirmaciones de la parte actora y, fundamentalmente, el presupuesto de fs. 427 (que no refiere nada en cuanto al techo).- Pero la accionante focaliza todas sus quejas a la valoración de la prueba testimonial, no diciendo absolutamente nada en cuanto a la documentación prealudida.- Sus agravios, entonces, devienen insuficientes para revertir el fallo en el punto, pues lo deja absolutamente inatacado (art. 260 del CPCC).- Con lo cual, tenemos por concluido que la construcción del techo no fue encargada -ni llevada a cabo- por el demandado.- Sobre este piso de marcha, abordo el planteo del accionado (relativo a la vinculación causal de la forma de construcción del techo, con la ruina de la edificación) y, a su respecto, debo precisar que el mismo no resulta idóneo para modificar el resultado que, hasta ahora, porta la causa.- Es que no se ha interrogado al perito acerca de la incidencia causal del techo -y su forma de construcción- en la producción del resultado; ello mas allá de la pregunta que (en otro sentido) se le formuló y el perito evacuó a fs. 1264/vta.- Aquí me detengo para insistir en que la prueba específica es la pericial, y que los informe privados no pueden erigirse en sustituto de ella (art. 457 del CPCC).- Enfatizando en que, en ningún momento, el perito ha mencionado la cuestión del techo como factor que hubiera incidido en el derrumbe.- Luego, no existiendo prueba adecuada de que la forma de construcción del techo hubiera tenido alguna vinculación causal para la producción del resultado (ruina del edificio), considero que la queja que el accionado nos trae aquí resulta inatendible.- En suma, y por todo lo que llevo dicho, entiendo que la resolución apelada, en lo atinente a la responsabilidad, ha de ser confirmada.- Efectúo, solo a modo de cierre, una reflexión final.- Aquí el perito ha señalado los defectos de construcción y que los mismos, eventualmente, hubieran podido ser subsanados mediante un complejo y oneroso procedimiento.- Es decir que, si el inmueble no se hubiera derrumbado en estas circunstancias, igualmente el mismo seguiría anidando importantes defectos, vinculados con la responsabilidad del constructor.-

Parece, entonces, de toda justicia el resultado al que ha llegado el fallo apelado pues, en caso contrario y si se rechazara la demanda, elípticamente quedaría totalmente desobligado el constructor, a raíz de este evento meteorológico.- Este fundamento, si bien no es el basal para formar mi convicción, converge para apuntalar -desde lo axiológico- el valor intrínseco y la justicia de la solución a la que ha llegado la sentenciante.- Zanjada esta cuestión de la responsabilidad, puedo proseguir con el tratamiento de los demás temas que han sido materia de agravio.- 2) Daño material La Sra. Juez de Grado admite este rubro computando el 50% de lo que la actora había abonado al demandado por mano de obra, a lo que añade el 50% de lo que había abonado por materiales (excluido los del techo).- Ello agravia a la actora, pues pretende que se adopte el monto fijado por el perito como necesario para la reconstrucción del inmueble.- Abordando el tema, vayamos a la demanda.- Allí la actora es clara al reclamar "el costo y/o gastos necesarios para realizar una obra de similares características a la que fuera encomendada al demandado" (ver fs. 637vta./638).- Así entonces, nos hallamos en el ámbito del daño emergente, el cual se configura por la pérdida que haya sufrido el acreedor a consecuencia del hecho del deudor (art. 519 Código Civil).- Al resarcir este perjuicio lo que se intenta es que la reparación sea plena, buscando la reposición de las cosas a su estado anterior, retrotrayendo la situación patrimonial del damnificado al instante inmediato anterior al hecho (esta Sala en causa nro. 40056 R.S. 15/99).- De este modo, no coincido con el enfoque de la sentencia de grado, porque la pretensión no apuntaba al reintegro de lo abonado sino a que se resarcieran los daños derivados de la ruina del inmueble.- Por cierto, para volver las cosas al estado anterior, el demandado debía abonar lo necesario para reconstruirlo (valor del inmueble) y no lo que el actor, en su momento, hubiera desembolsado.- Solo así las cosas volvían a su estado anterior.- Así entonces, teniendo en cuenta lo indicado por el perito en este sentido a fs. 1261vta. (aseveración de la cual no encuentro mérito para apartarme, arts. 384 y 474 del CPCC, no habiendo las partes planteado objeción alguna cuando el perito fijó este monto ni habiéndole requerido ningún tipo de explicación sobre el particular) entiendo que el rubro debe prosperar por la suma de \$4.942.328,50 (50% de la suma indicada por el perito, teniendo en cuenta la atribución de responsabilidad).- Con tales alcances, he de proponer que se admita el recurso de la actora.- Por otro lado, vemos que la demandada -en sus agravios- viene a sostener que la ruina no ha sido total, sino parcial y que eventualmente debería descontarse del monto de la indemnización las partes de la obra que quedaron en pie.- Advierto que este tema no ha sido planteado en la contestación de demanda; de este modo, no se lo sometió a consideración de la Sra. Juez de Grado y, por lo tanto, no puede traérselo (recién ahora) en la instancia de revisión.- Ello así pues el art. 272 del CPCC se erige en valla infranqueable en tal sentido.- Incluso advierto que, al requerirse explicaciones al perito -fs. 1277/1282- (luego de que este fijara el valor en su dictamen originario) no se lo interrogó sobre el tema que, recién ahora, se introduce (art. 473 del CPCC).- Consecuentemente, este aspecto del recurso de la accionada no ha de prosperar.- 3) Lucro cesante La actora se agravia de su desestimación.- Abordando el tema, es imprescindible memorar que quien alega haber sufrido un daño tiene, por regla, la carga de demostrarlo (art. 375 del CPCC).- Ahora, y conectando esta carga con el tema puntual que aquí analizamos es del caso recordar que desde esta Sala se ha dicho, invariablemente, que quien reclama reparación en concepto de lucro cesante tiene la carga de probar el efectivo menoscabo patrimonial experimentado como secuela del evento génesis de su pretensión, lo que presupone entonces que la admisión de la existencia del mismo y la prueba concreta y certera de la cuantía de las ganancias dejadas de percibir, demostración de la que sólo cabe dispensar a quien formula el reclamo, cuando concurren circunstancias particulares que tornen sino imposible, al menos muy dificultosa la prueba del perjuicio (causa nro. 20.851, R.S. 67/88; nro. 23.801, RS 179/92; 45182, R.S. 36/02, entre infinidad de otras).- Aquí el rechazo del rubro en la instancia previa tuvo por fundamento el hecho de que la actora no ha demostrado su giro comercial posterior a la reconstrucción, y tampoco trajo ni aportó datos en relación a su actividad anterior.- Concluyendo que no se han probado las ganancias que se habrían producido de no mediar el hecho generador de responsabilidad.- El apelante trae una serie de fundamentos (varios genéricos) pero ninguno de ellos logra hacer mella en la conclusión de la sentenciante.- En efecto: el hecho de que la actora contara con una planta industrial era un elemento a tener en cuenta para la fijación del rubro, pero también debió haber traído -siquiera mínimamente- algún elemento de convicción vinculado con la potencial actividad que se pondría a desarrollar, y la eventual clientela a la que podría enfocar su producción.- No hubiera sido complejo, en tal sentido, demostrar (por ejemplo) cual fue la actividad posterior a la reconstrucción; pues ello actuaría, indiciariamente (art. 163 inc. 5° CPCC), para tener alguna idea del período anterior.- Contrariamente, capitalizo -indiciariamente- el reconocimiento (por la propia actora) de que a tres años de la reconstrucción no existía actividad comercial (ver fs. 1465/vta.).- En el contexto descripto, teniendo en cuenta que no se demostró actividad anterior (ni cuales eran las posibilidades en tal sentido) ni tampoco actividad comercial posterior a la reconstrucción, considero que bien ha hecho la Sra. Juez de Grado al repeler esta partida.- 4) Daño por destrucción de mobiliario, herramientas y maquinarias Viene la demandada objetando los \$100.000 fijados en el punto.- Aquí cabe señalar que la decisión en crisis abreva, para decidir, en una serie de elementos probatorios (ver fs. 1493vta./1494) que la apelante, en sus agravios, ni menciona ni pondera.- Por lo demás, también la sentenciante se ocupa de evocar, cuando decide, la norma del art. 165 del CPCC.- Recordemos que dicha norma establece que

"la sentencia fijará el importe del crédito o de los perjuicios reclamados, siempre que su existencia esté legalmente comprobada, aunque no resultare justificado su monto".- Como se ve, esta norma resulta flexible y posibilita el establecimiento de los rubros resarcitorios aun cuando su monto no estuviera acreditado.- Con lo cual no es de recibo el agravio en el cual se indica que el monto no estaría demostrado.- Tampoco veo contradicción entre lo decidido en este punto y el lucro cesante, desde que la etiología de ambas partidas es bien diversa, lo cual impacta en las exigencias de afirmación y demostración que existen para cada una de ellas.- Por lo demás, en cuanto al lucro cesante la sentenciante endilga un claro déficit probatorio en cuanto a los extremos necesarios para que progrese (tema que ya analicé) lo que no sucede en esta parcela.- Finalmente, cierra el apelante señalando que la cuantificación sería arbitraria y carente de sustento, lo cual -como lo hemos visto- no es así, no existiendo -tampoco- crítica con idoneidad suficiente para demostrarnos las razones por las cuales el monto establecido sería inadecuado, excesivo o no ajustado a las probanzas que la Sra. Juez de Grado ponderó para decidir (art. 260 del CPCC).- Consecuentemente, se impone el rechazo del agravio.- 5) Intereses Mientras que la actora cuestiona la fecha desde la que se los manda a computar, la demandada objeta la tasa fijada.- En cuanto al agravio actoril, entiendo que no lleva razón.- Es que los intereses deben computarse desde que el perjuicio se produjo, puesto que ese es el momento de operarse el daño se opera la disminución patrimonial de la que el autor del daño es responsable y tanto es desde ese momento en que se ha privado al damnificado de su disposición (causa nro. 52.079 R.S. 572/06, entre otras).- Y, aquí, el perjuicio se produjo al momento de la ruina del edificio; no, como pretende la actora, al tiempo de comenzar los trabajos.- En ese momento los trabajos se estaban desarrollando, pero -al margen del cumplimiento, o no, de las reglas del arte- hasta ese entonces no se había producido daño alguno.- El daño surge con la ruina del edificio y la ruina se produjo en la ocasión señalada en el fallo.- Queda por abordar el agravio tocante a la tasa fijada, donde la accionada pide la fijación de la del 6%, haciendo referencia a la doctrina de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia.- Aquí, desde mi punto de vista, cabe hacer alguna precisión.- Es cierto que, como lo indica la apelante, en dos antecedentes, la casación local ha señalado que cuando se trata de montos expresados numéricamente a valores actuales, corresponde la aplicación de la tasa del 6% anual desde la fecha del hecho y hasta el momento de la cuantificación (SCBA en causas C. 120.536, "Vera, Juan Carlos contra Provincia de Buenos Aires. Daños y perjuicios"; y C. 121.134, "Nidera S.A. contra Provincia de Buenos Aires. Daños y Perjuicios", ambas del 18 de Abril de 2018).- También es cierto que, desde esta Sala, hemos considerado inaplicable dicha doctrina en infinidad de casos en que nos ha tocado intervenir (causa nro. 4430, R.S. 147/18, 15.680, R.S. 153/18 y muchas otras en igual sentido).- Pero no menos cierto es que, en todas ellas, las circunstancias eran diversas de las analizadas por la Suprema Corte en "Vera" y "Nidera", pues se trataba de daños a la integridad psicofísica, lo que así pusimos de manifiesto -entre otras cosas- como fundamento para la no aplicación de dicha doctrina, evocando asimismo la doctrina de la Suprema Corte en "Padin".- Pues bien, el presente ostenta características de suyo singulares pues las circunstancias fácticas que aquí se han dado sí se presentan con suficiente grado de analogía respecto de las analizadas por la Suprema Corte en "Nidera" (daños derivados de una inundación, con la cuantificación efectuada a valores posteriores a la exigibilidad del crédito).- Consecuentemente, y a mi modo de ver, en el presente caso (sin que ello implique dejar de lado lo que hemos sostenido en los restantes expedientes en los cuales las circunstancias eran diversas de estas) corresponde aplicar la tasa del 6% anual desde la fecha de inicio del cómputo de los intereses y hasta el 1 de Abril de 2016 (fecha indicada por el perito) y, de allí en mas, la tasa indicada en el fallo apelado.- Con tales alcances, promoveré el acogimiento del recurso de la demandada.- 6) Costas de Alzada Teniendo en cuenta el resultado que vengo delineando, y dado que -a tenor del mismo- ambos recursos prosperarán, aunque en diversa medida y entidad, entiendo que las costas de Alzada deben quedar impuestas en un 40% a la parte actora y en un 60% a la demandada (arts. 68 y 71 del CPCC).- IV.- CONCLUSION A tenor de todo lo dicho, y si mi propuesta es compartida, propongo que se modifique la sentencia apelada en lo que hace al rubro daño material, elevándose su monto a la suma de \$4.942.328,50 y en cuanto a la tasa de interés que fija, debiendo aplicarse la tasa del 6% anual desde la fecha de inicio del cómputo de los intereses y hasta el 1 de Abril de 2016 y, de allí en mas, la tasa indicada en el fallo apelado; confirmándola en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio.- Atento la propuesta formulada, las costas de Alzada deberán aplicarse en un 40% a la parte actora y en un 60% a la demandada (arts. 68 y 71 del CPCC).- Y la regulación de honorarios profesionales deberá diferirse para su oportunidad.- Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor JORDA, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Dr. Gallo.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE MODIFICA la sentencia apelada en lo que hace al rubro daño material, elevándose su monto a la suma de \$4.942.328,50 y en cuanto a la tasa de interés que fija, debiendo aplicarse la tasa del 6% anual desde la fecha de inicio del cómputo de los intereses y hasta el 1 de Abril de 2016 y, de allí en mas, la tasa indicada en el fallo apelado; CONFIRMANDOLA en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio.- Costas de Alzada,

en un 40% a la parte actora y en un 60% a la demandada (arts. 68 y 71 del CPCC).- SE DIFIERE la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVASE.- Dr. JOSÉ LUIS GALLO Juez  
Dr. ROBERTO CAMILO JORDA Juez Ante mí: Dr. GABRIEL HERNAN QUADRI Secretario de la Sala Segunda de la  
Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón  
Correlaciones: Nota al fallo por Mele, Juan P.: ?Culpa del constructor vs. caso fortuito? - ERREIUS - Temas de Derecho Civil,  
Persona y Patrimonio - noviembre/2019 042552E