

Locacion De Obra Construcccion De Vivienda Incumplimiento Defectos Ruina Danos Y Perjuicios

JURISPRUDENCIA

Locación de obra. Construcción de vivienda. Incumplimiento.

Defectos. Ruina. Daños y perjuicios Se confirma el acogimiento de la demanda de daños por incumplimiento del contrato de locación de obra por parte de la empresa constructora y los arquitectos que la dirigieron, pues lejos de encontrarse terminada, la construcción ubicada en el terreno del actor presentaba daños de tal extrema gravedad e importancia económica que configuraban la ruina parcial de la vivienda, aun cuando no existiese peligro de comprometer su estabilidad. En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 11 días del mes de septiembre de 2019 reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?C? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?CATARDO EMMANUEL C/CONSTRUCCIONES INTEGRALES DE BUENOS AIRES S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? (EXPTE. N°68766/2014), respecto de la sentencia corriente a fs. 1735/1787, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara Dres. Trípoli, Converset y Diaz Solimine. Sobre la cuestión propuesta el Dr. Trípoli dijo: I.- La sentencia de primera instancia hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por Emmanuel Catardo contra Construcciones Integrales de Buenos Aires (CIBA) S.R.L., Fabián Ricardo Lagares, Claudia Aída Fernández Sarcone, Mariana Zacharías y Diego Javier Paladino, por resolución de contrato y resarcimiento de los daños y perjuicios que el actor adujo haber padecido a causa de las graves deficiencias que presentó la obra realizada por los demandados para él. Para así decidir, y tras desestimar las diversas excepciones opuestas por los accionados y determinar que la acción se regiría por la ley 24.240 -integrada con las normas atinentes a la responsabilidad contractual y el art. 1198 del Código Civil-, la Sra. Juez de grado tuvo por acreditado que el actor, propietario de un terreno sito en la calle O'Higgins ... de la ciudad de Hurlingham, provincia de Buenos Aires, había celebrado con CIBA S.R.L. un contrato de locación de obra por el cual le había encomendado la construcción de una vivienda unifamiliar en el lote indicado. Tuvo asimismo por demostrado el vínculo existente con los profesionales Mariana Zacharías y Diego Javier Paladino y su participación en la ejecución de la obra constructiva encomendada por el accionante. Consideró que las tareas de proyección y dirección de la obra encargada por el actor a la empresa constructora habían sido desarrolladas por los nombrados en conjunto como equipo de trabajo y, por lo tanto, la constructora y los profesionales intervinientes en la proyección y dirección de la obra debían responder solidariamente frente al comitente. Por otra parte, la juzgadora determinó que, en el caso, debía admitirse la inoponibilidad de la personalidad societaria planteada por el actor, por considerar que en razón de la infracapitalización de la sociedad constructora se presentaba el supuesto previsto por el art. 54 de la ley 19.550. De ahí que concluyera que los socios Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone también debían responder por los daños y perjuicios reclamados. En definitiva, tras tener por acreditada las deficiencias que había presentado la obra, la sentenciante entendió que los citados codemandados habían sido los responsables por aquellos daños al no haber ejecutado la obra conforme a las reglas del arte y la técnica que exigía la actividad realizada. Condenó, en consecuencia, a los nombrados a pagarle al pretensor la suma de \$2.871.600 - comprensiva de \$321.600 en concepto de retraso por mora, \$550.000 por daño materiales y \$2.000.000 por desvalorización del inmueble- con más sus intereses y las costas del juicio. II.- La sentencia fue apelada por las partes. 1.- El actor expresó agravios a fs. 1811/1841, los que fueron contestados a fs. 1894/1908 por CIBA S.R.L. -a los que adhirió la codemandada Zacharías a fs. 1909-, sin que, en cambio, el aludido recurso mereciera respuesta por parte de Paladino, Lagares y Fernández Sarcone. El codemandado Paladino sostuvo su apelación a fs. 1843/1851, recibiendo la contestación del actor que obra a fs. 1932/1935. Lagares y Fernández Sarcone fundaron su recurso a fs. 1852/1856, mereciendo la réplica del actor de fs. 1943/1949. A fs. 1857/1881 obra la expresión de agravios de CIBA S.R.L., que fue contestada por el accionante a fs. 1911/1931. Finalmente, la codemandada Zacharías presentó su memorial de agravios a fs. 1882/1892, el que fue respondido por el actor a fs. 1936/1942. A fs. 1980/1983 dictaminó el Sr. Fiscal de Cámara. 2.- a.- El actor critica el monto fijado por la juzgadora en concepto de desvalorización del inmueble. Señala que la propiedad en óptimo estado fue tasada en la suma de U\$S863.740 y que la pericia estimó un 30% menos de ese valor, razón por la cual el rubro debió prosperar por la suma de U\$S259.122 y no por la de \$2.000.000 como indica la sentencia. Pone el énfasis en que nunca se podrá obtener el resultado óptimo que se hubiera logrado de haberse construido la casa sobre una platea de hormigón. Finalmente, sostiene que, al demandar, el reclamo se había hecho en pesos de acuerdo al valor del dólar estadounidense de esa fecha, siendo el perjuicio sufrido de U\$S600 por metro cuadrado. Con relación al daño reconocido por la entrega de la obra fuera de plazo, indica que al tenerse en cuenta la fecha de firma del contrato de

terminaciones de obra (18/5/2010), se desnaturalizó el contrato; que los 250 días de plazo estipulado habían vencido el 7 de abril de 2010, razón por la cual hasta la fecha de resolución del contrato transcurrieron 806 días de retardo, lo que arroja un total de \$459.600 con más los intereses moratorios desde la fecha de resolución. Se agravia también que la juzgadora considerara que la celebración de otro contrato implicó la prórroga del plazo original cuando la demandada no demostró la incidencia de los adicionales sobre el plazo original. Afirma que para ese entonces el plazo para concluir y entregar la obra estaba vencido y que la firma del contrato por los adicionales en nada tuvo influencia sobre el primer contrato. Subsidiariamente, solicita que se fije judicialmente la incidencia del plazo y se determine la mora descontando el tiempo de ejecución de los adicionales, no debiendo ser más del 10% del valor total de la demora, teniendo en cuenta lo abonado por adicionales y por la obra. Cuestiona también lo decidido en materia de intereses y se agravia -por las razones que expresa- del rechazo del daño moral y del daño punitivo, y de su pretensión de que se le entreguen los planos de la obra. Por otra parte, señala que la sentencia ha omitido tratar los siguientes ítems: i.- el daño reclamado por la falta de realización de la platea de hormigón, lo que importó un enriquecimiento indebido en favor de la constructora; ii.- la devolución de los materiales entregados y no utilizados por la constructora; iii.- la entrega de la factura final por los pagos efectuados como contraprestación por la construcción de la obra; iv.- el pedido de publicación de la sentencia en la Revista Casa Country, a costa del deudor; y v.- la conducta procesal de la codemandada Zacharias. b.- Por su lado, el codemandado Paladino cuestiona el rechazo de las defensas por él planteadas. Insiste en el hecho que no existió ni existe vínculo alguno con el actor; que la obra era controlada y dirigida por Lagares, con intervención y supervisión de Zacharías; que él sólo confeccionó los planos y diligenció el trámite municipal a pedido de la constructora sin contacto con el cliente ni la obra. De ahí que afirme que resulta contradictoria la extensión del plazo de 3 años de prescripción contra él toda vez que no existió contrato con el actor; que la locación de obra se suscribió con CIBA S.R.L. y sólo con ella existe relación de consumo. Refiere que el plano aludido no fue objeto de reclamo o reproche por parte del actor en su demanda, razón por la cual no es responsable ni puede extenderse la relación contractual y, por lo tanto, el plazo de tres años. De allí que sostenga que la relación de que se trata se encuentre prescripta a la luz de lo dispuesto por el art. 1646 del Código Civil derogado. c.- En cuanto a las quejas expuestas por los codemandados Lagares y Fernández Sarcone -socios de CIBA S.R.L.- las mismas se dirigen a cuestionar el decreto de inoponibilidad de la persona societaria demandada. Piden que se los excluya de toda responsabilidad en los reclamos del actor y se admita, en consecuencia, la defensa de falta de legitimación pasiva por ellos opuesta. Asimismo, solicitan se levante el embargo preventivo que grava su propiedad. Por lo demás, adhieren a los agravios formulados por CIBA S.R.L. d.- CIBA S.R.L. critica que la sentencia encuadre la relación de las partes dentro del marco del derecho del consumo, pues no se encuentra acreditado que el destino final de la obra construida haya sido en beneficio propio de Catardo o de su grupo familiar. Razón por la cual sostiene que el conflicto debió ser resuelto a la luz de lo que disponía el art. 1647 bis del Código Civil derogado, que establecía un plazo de caducidad de 60 días para denunciar vicios a partir de su descubrimiento; que la resolución del contrato formulada por el actor no resultaba posible porque la obra se encontraba concluida y había sido recibida por el dueño, quien había pagado el precio. Cuestiona que el fallo considerara que existió nexo o relación de causalidad entre el estado de la obra y el accionar de la constructora, a quien responsabilizó y condenó a pagar una indemnización. Insiste en el hecho que el plazo de 250 días quedó tácitamente prorrogado cuando el dueño de la obra ordenó la realización de trabajos adicionales por terminaciones, oportunidad en que no se estableció un nuevo plazo de finalización. De ahí que sostenga que existió un plazo tácito que no era otro que el momento en que se concluyeran las referidas tareas de terminación de obra, lo que ocurrió en el mes de diciembre de 2011. Indica que la primer interpelación ocurrió el 10 de julio de 2012, después de que transcurrieran 160 o 137 días desde que se había recibido la obra y sin protesta. Por otra parte, cuestiona que el fallo considerara que la sociedad debe responder de manera solidaria con los arquitectos codemandados, cuando fueron ellos quienes estuvieron a cargo de las tareas de proyección y dirección de la obra encomendada. Se agravia, asimismo, de los montos fijados por la sentenciante para cuantificar los daños. Por un lado, afirma la inexistencia de retraso por mora. Indica que se pactó el plazo de 250 días para la realización de los trabajos de obra gruesa, los que corrieron a partir de la aprobación municipal de los planos. Sin embargo, continua diciendo, dicho plazo fue modificado de manera tácita con la firma del contrato de terminaciones el día 18 de mayo de 2010. Sostiene que el actor no probó que no haya podido ocupar la casa u obtener una renta en razón del plazo en que se ejecutaron las obras; que tal extremo no surge de la carta documento cursada el 2 de julio de 2012. Ello es así, afirma, porque la obra había sido recibida y el actor estaba en posesión desde hacía bastante tiempo. Insiste en el hecho que la responsabilidad resulta infundada puesto que la obra se recibió sin reserva, haciendo caducar el derecho a exigir una multa o indemnización. En cuanto al cómputo de los plazos, indica que si bien los 250 días a contar desde la aprobación de los planos (31/7/2009) vencían el 7 de mayo de 2010, frente a la prórroga tácita por la firma del contrato de adicionales ocurrida el 18 de mayo de 2010, sin determinación de plazo, el silencio del actor a la época del primer vencimiento (7/5/2010), la firma del contrato celebrado con posterioridad (18/5/2010) y recepción de la obra (1 o 24 de febrero de 2012, conforme lo expuesto en las cartas documento suscriptas por el actor),

la fecha de resolución del contrato que considera el fallo cuestionado carece de valor y, por ende, la indemnización que por ello reconoce. Motivo por el que solicita la desestimación del rubro. En subsidio, sostiene que el valor locativo estimado por el perito resulta una mera apreciación del experto, quien omitió exponer la forma o procedimiento seguido para fijarlo. En cuanto a la indemnización reconocida en concepto de daños materiales, sostiene que el derecho se encuentra extinguido por caducidad. En subsidio, critica que la indemnización reconocida no contenga una referencia de cada uno de los rubros que se reconoce para así poder ejercer un control sobre los mismos. Refiere que la condena, sin especificación alguna, resulta arbitraria e impide el debido derecho de defensa al desconocer a qué conceptos se imputan las sumas reconocidas. Cuestiona también la procedencia de la indemnización por desvalorización de la propiedad y, subsidiariamente, el monto por el cual prosperó el rubro. Insiste en el hecho que la juzgadora llegó a esa conclusión por una incorrecta valoración de las pruebas y por la falta de aplicación de las normas correspondientes. Que en el caso, como no resulta procedente la condena por vicios, por recepción de la obra sin reservas, tampoco cabría una condena por una supuesta pérdida de valor del inmueble. Con relación al quantum, indica que se carece de un valor de mercado y que es fruto de la improvisación del experto, motivo por el cual la tasación no resulta objetiva. Una condena en esos términos -sin conocer su composición y determinación- afirma, resulta arbitraria, vulnera el derecho de defensa en juicio, al debido proceso y afecta su derecho de propiedad. Finalmente, cuestiona lo decidido en materia de intereses -en razón del rechazo de demanda que pretende-, costas y honorarios.

e.- La codemandada Zacharías, por su lado, critica que el fallo haya omitido tratar el hecho fundamental por ella alegado, cual es la inexistencia de relación alguna con la codemandada CIBA S.R.L. y, por lo tanto, su ajenidad a toda la tarea de proyección y dirección de obra. Indica que el testigo Reynoso declara sobre hechos anteriores a su ingreso en la constructora, insiste en que no estuvo en la obra del actor y que desconoce los hechos de la litis. Por el contrario, sostiene que ha quedado acreditado que Paladino fue quien estuvo a cargo de la proyección y dirección de la obra, extremos que surge de los planos presentados por ante la Municipalidad de Hurlingham y del contrato de Encomienda Profesional por ante el Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires por parte del nombrado. Refiere que la juzgadora omitió considerar la información aportada por el municipio a fs. 1167, 1196 y 1197 y por la constructora Kömmerling a fs. 1604 que da cuenta que durante el período 2004/2011 trabajó para dicha empresa. Afirma que para la fecha de iniciación del contrato de locación de obra, no formaba parte de CIBA S.R.L., ni como proyectista, ni como dibujante, ni como directora de obra. Continúa diciendo que la conclusión a la que arriba el fallo es errada desde que existe una contradicción al ponderar la prueba testimonial y tener así por acreditada la relación de su parte con el actor y la constructora demandada. Finalmente, a todo evento, cuestiona la forma en que se decidieron las costas frente a los vencimientos parciales. Por lo demás, se adhiere a las quejas formuladas por CIBA S.R.L.

III.- Previo a adentrarme en el análisis de los planteos efectuados por las partes, señalo que, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a la eficacia de la ley en el tiempo, de acuerdo a la fecha de generación de la relación jurídica objeto de autos y de los hechos que aquí se debaten, la presente litis debe ser juzgada por la normativa vigente a esa época.

IV.- Establecido lo anterior, cabe poner de manifiesto que, para el análisis de la cuestión traída a estudio, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, pues basta que lo hagan respecto de aquellas que estimen idóneas, conducentes y decisivas para resolver el litigio (cfr. CSJN, L.L., Rep. XXXIV, pág. 1562, sum. 56). Destaco el derecho elemental que tiene el juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (cfr. CSJN, ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., Ed 105-173; Sala K, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros). Remarco además que los jueces forman su convicción valorando los elementos probatorios arrimados al litigio de acuerdo con las reglas de la sana crítica (conf. art. 386 Código Procesal) que son ante todo reglas del correcto entendimiento humano, las que concurren con la experiencia del Magistrado, todo lo cual contribuye de igual manera a que se pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Son pues la unión de la lógica y la experiencia que lo lleva a obtener la certeza moral que se refiere al estado de ánimo en virtud del cual se aprecia, no la seguridad absoluta, pero sí el grado sumo de probabilidad acerca de la verdad.

V.- Corresponde señalar también que en virtud del principio iura novit curia el Tribunal no puede quedar atado solamente al nomen iuris utilizado por las partes, desatendiéndose de lo reclamado efectivamente porque si aquél no coincide totalmente con éste, su deber es proveer a la hipótesis fáctica y no a la definición técnica empleada por los litigantes. Vale destacar que tal decisión no resulta lesiva del principio de congruencia en tanto no afecta los términos de la litis ni el derecho de defensa de las partes en virtud de lo solicitado por los litigantes y de la prueba ofrecida a tales efectos (conf. Trib. Sup. de Justicia de la Prov. de Córdoba, Sala Civil y Comercial, ?Poratti, Ana M. c. Gianre, Héctor L. y o. s/rec. de casación?, 16/9/2004, La Ley online AR/JUR/4480/2004).

VI.- Por razones metodológicas corresponde en este estado el tratamiento de la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Paladino, quien opuso dicha defensa como consecuencia de negar el negocio

jurídico atribuido por el actor. El último, en el escrito de inicio, sostuvo que si bien en el contrato suscripto con la empresa CIBA S.R.L., no se había dispuesto quién sería el proyectista y director de obra -ya que la mención del arquitecto Diego Paladino sería al único efecto de preparar los documentos del contrato-, en los hechos, tanto Paladino como la arquitecta Mariana Zacharías, ambos empleados de la empresa, concurrieron con periodicidad a controlar la obra. Al contestar demanda, CIBA S.R.L. reconoció el contrato pero sostuvo que el motivo por el que no se había consignado en el contrato de obra gruesa quién sería el responsable de proyectar y dirigir la obra se debió a que el actor había encomendado la ejecución de tales tareas al arquitecto Diego Paladino, que fue quien en definitiva realizó el proyecto de la construcción de la vivienda de que se trata. Que la actuación de la constructora se había circunscripto a vincular al actor con los arquitectos Paladino y Zacharías, a quienes el nombrado había encomendado la realización del proyecto y, posteriormente, la dirección de la obra. Por su lado, la codemandada Zacharías refirió que había concurrido por primera vez a la obra del actor a mediados del mes de marzo de 2011, a los efectos de observar lo construido por la empresa contratista y aplicarlo a obras pertenecientes a otra empresa constructora. Que en tal calidad se presentó en la obra y conoció al actor, con quien mantuvo algunas conversaciones relacionadas a la construcción de la vivienda, pero sin intervenir en ninguna de las etapas constructivas. Por su parte, el codemandado Paladino indicó que su única relación había sido con Fabián Ricardo Lagares, en su carácter de representante de CIBA S.R.L., y como profesional independiente, con la tarea de realizar los planos municipales, presentarlos por ante la Municipalidad de Hurlingham, proseguir el trámite hasta su aprobación, modificar los planos municipales y presentarlos por ante el municipio, trámites por ante el Colegio de Arquitectos y demás gestiones administrativas. Que nunca puso su firma en planos que no haya dibujado, ni hizo para CIBA S.R.L. otros planos que no fueran los municipales que sí llevaron su firma, no así los otros que fueron realizados por otros profesionales. Por ende, resulta necesario precisar el rol -con su correlativa proyección jurídica que de ello se deriva- que le corresponde a cada uno de los sujetos implicados en la promoción, ejecución y control de la obra objeto de autos. El comitente o dueño de la obra o como es denominado por el Código Civil derogado, el ?locatario? de la obra, es quien la encomienda y está interesado en el resultado final perseguido con tal encomienda, y con ese fin paga un precio. En la especie reviste tal carácter el actor Emmanuel Catardo. El constructor, empresario, contratista o ?locador? de la obra material, que en este caso resulta ser la empresa constructora co-demandada ?Construcciones Integrales de Buenos Aires S.R.L.?, es quien se compromete a alcanzar el resultado material que es el objeto del contrato de construcción, cual es en la especie, la ejecución de la obra de construcción de una casa en el lote de propiedad del actor sito en la calle O'Higgins ... , de la ciudad de Hurlingham, provincia de Buenos Aires, en la modalidad ?llave en mano?. El proyectista, que es aquel profesional encargado de la elaboración del proyecto de obra previa a la obra material, es decir, es quien planea la obra y que promete con ello un resultado intelectual. Si bien generalmente este profesional es contratado por el comitente o dueño de la obra, en el caso de autos, fue CIBA S.R.L. quien no sólo proporcionó los materiales y la mano de obra, sino también el proyecto arquitectónico. En efecto, conforme surge de la cláusula PRIMERA del contrato referido, la constructora aceptó tomar a su cargo la construcción de la obra, la que realizaría ?de acuerdo a los planos anexos preparados por el Arq. Diego Paladino y aceptados por el comitente?. En cuanto a la labor de dirección de obra, el sujeto que cumple el rol también compromete un resultado intelectual consistente en asegurar que la obra se ejecutará conforme al proyecto. Éste sujeto es contratado por el comitente o propietario y su función se centra, entonces, en controlar, asesorar, informar, dirigir, inspeccionar, verificar y certificar los trabajos realizados por la empresa constructora, protegiendo de tal manera los intereses del comitente, en tanto su intervención tiene por finalidad, insisto, vigilar la correcta ejecución de la obra frente a la empresa constructora. De las constancias analizadas resulta claro que ni Paladino ni Zacharias desempeñaron este rol desde que no se ha probado contrato alguno con el actor ni que hayan consentido con él la realización de tal tarea. Observo, en cambio, que ambos profesionales sí desempeñaron, en la obra que aquí se debate, la representación arquitectónica con la que la constructora -sujeto carente de título alguno- debía contar como condición para desempeñarse como empresario. El representante técnico es aquel sujeto que también dirige la obra pero actuando ?por? la empresa constructora y que en el cumplimiento de aquella función también se compromete a que la obra se ejecute conforme al proyecto. En efecto, cuando se representa técnicamente a un empresario constructor total o parcial, entre otras tareas inherentes a la funcionalidad del rol se encuentra la esencial de conducir técnicamente la obra, entendiendo por tal a la organización en el proceso constructivo de los obreros y subcontratistas de que dispone la empresa representada para ejecutar los trabajos a los que se obligó, decodificando para ello el lenguaje técnico en el que se encuentran expresados los planos, etc., e impartiendo a los operarios las instrucciones necesarias para propender a la correcta ejecución. En definitiva, el representante técnico se encuentra a cargo de la defensa de los intereses de un empresario constructor, por oposición a los del dueño de la obra (que quedan a cargo del director de obra). Y esa es la razón por la cual el rol de representante técnico resulta incompatible con el de director de obra (Bertone, Sergio O.; ?El misterio de la Conducción Técnica? publicado en www.arqa.com, 6/05/2014). Llego a esta conclusión luego de analizar que, como ya se refirió, los planos de obra fueron realizados por el Arq. Paladino, de conformidad con la documental de fs. 585 expedida

por la Municipalidad de Hurlingham que no ha sido observada ni impugnada. Allí el nombrado se presentó como proyectista y director de obra -aunque por la empresa-, por lo tanto, lejos de ser un mero trámite administrativo, el hecho de haber efectuado aquella presentación, importó, para el profesional que lo realizó, la asunción de las obligaciones que se derivaban del proyecto y la ejecución de la obra. Como se adelantó, en el propio contrato se consignó que la constructora aceptaba tomar a su cargo la construcción de la obra, la que realizaría de acuerdo a los planos anexos preparados por el Arq. Diego Paladino y aceptados por el comitente? (Cláusula Primera). Además señala la sentencia apelada que del talonario de facturas acompañadas y foliadas como fs. 584, surge la facturación ininterrumpida y exclusiva de Paladino a la empresa constructora; y de la planilla anexa para el cálculo de honorarios presentada por el nombrado en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, resulta, en relación a lo obra de que aquí se trata, la composición del honorario convenido por proyecto en un 60% (\$29.807,44) y por dirección en un 40% (\$19.871,63). Asimismo, los testigos que prestaron declaración en autos, en su mayoría operarios de la construcción, fueron contestes en señalar que el nombre de Paladino figuraba en el cartel de obra, que había sido el arquitecto que había confeccionado los planos y uno de los profesionales que había dirigido la obra. Insisto en este punto, el hecho de la exhibición del nombre de un universitario como director de obra compromete su responsabilidad y lleva implícita la garantía de solvencia que le acuerda el título, porque su obligación principal es fiscalizarla en todos sus detalles. Consecuentemente, toda vez que la misión del director de obra consiste en controlar su concreción según los planos confeccionados y también de la obra que se hiciera sin ellos o en forma antirreglamentaria, responde por los vicios que causen daños durante la construcción, e incluso de la ruina producida con posterioridad (CNCiv., Sala M, 29-3-99, J.A. 2000-IV-220 citado por Kemelmajer de Carlucci Aída, Responsabilidad de los profesionales de la construcción especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración?, Revista de Derecho de Daños, 2004-2, Responsabilidad de los profesiones de la construcción. Doctrina. Jurisprudencia. Rubinzal - Culzoni Editores, pág. 16). A mayor abundamiento, si alguna duda pudiere caber en cuanto a su participación como tal en la obra, la despeja sus propios dichos al responder la demanda. En tal oportunidad señaló que había concurrido a la obra, había conocido al cliente y opinado. Si bien indicó que no trabajaba bajo relación de dependencia para CIBA S.R.L., cuando iba a la obra lo hacía en calidad de empleado de ésta, ¿...que estaba allí para que lo construido y diseñado por la arquitecta Zacharías coincidiera con el plano municipal? (fs. 667vta.). Con relación a la codemandada Mariana Zacharías, si bien ésta en su queja también negó vínculo alguno con el actor y/o con la constructora, lo cierto es que no se pronunció en el momento procesal correspondiente negando o desconociendo tal condición, por lo que su articulación en esta instancia resulta extemporánea. En cuanto al rol que también considero que desempeñó la codemandada Zacharías, robustece lo expuesto lo declarado por la arquitecta Cecilia Moreno Reynoso a fs. 1316, al decir que la construcción estuvo a cargo de la nombrada, quien se presentaba en la obra como dependiente de la empresa, decía qué debía hacerse o cómo seguir, dando instrucciones a los contratistas o a los distintos rubros que allí operaban. Realizada tal precisión de roles, puede verificarse conforme a la prueba brevemente reseñada, en tal sentido, que la misión de los profesionales arquitectos aquí demandados, en el ejercicio de su rol de representantes técnicos de la constructora, consistía en controlar, verificar y certificar que la construcción se realizara según sus propios requerimientos técnicos. Esto es, que su concreción fuera según lo proyectado y, tanto si se incumpliere con lo planificado o si se hiciera la obra en forma antirreglamentaria, consecuentemente responden por los vicios constructivos que deriven en la causación de los daños que se produjeran con motivos de los mismos que, tal y como se verá, aconteció en el caso de marras. Frente a lo expuesto, siendo Paladino y Zacharías los profesionales especialmente habilitados por la ley para asumir tal calidad con referencia a la concreta materia sobre la que versa este proceso, los agravios expresados en sentido contrario, no habrán de tener favorable acogida. En consecuencia, bajo este análisis, propicio se rechace la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Paladino. VII.- Por su lado, los codemandados Lagares y Fernández Sarcone -socios de CIBA S.R.L.- cuestionan el decreto de inoponibilidad de la persona societaria demandada, solicitando se los excluya de toda responsabilidad en los reclamos del actor y se admita, en consecuencia, la defensa de falta de legitimación pasiva por ellos opuesta. La denominada ?inoponibilidad de la personalidad jurídica? se presenta como un remedio con el que se cuenta para recorrer la personalidad de los entes asociativos, con el objeto de imputar cierta obligación o derecho a un sujeto distinto -tales como sus controlantes o socios-, si se reúnen las especiales circunstancias que enumera el párrafo tercero del artículo 54 de la Ley de Sociedades Comerciales (19.550). Establece la norma citada: ?La actuación de la sociedad que encubra la consecución de fines extrasocietarios, constituya un mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de terceros, se imputará directamente a los socios o a los controlantes que la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados?. Su introducción en la norma parece haber establecido, en el ordenamiento societario, la regulación específica del fraude, la simulación ilícita o el ejercicio abusivo de derechos, añadiendo el fin extrasocietario como defecto propio derivado de la utilización anómala de la estructura societaria, que apareja la inoponibilidad de la personalidad del ente frente a los perjudicados, imputando responsabilidad directa, solidaria e ilimitada a los socios o controlantes que la hicieron posible. Es que,

conforme opinaba Halperín -mucho antes de la introducción del precepto en cuestión- en materia de personalidad jurídica "el derecho aplica este remedio técnico mientras se mantenga dentro de los fines lícitos perseguidos y previstos por la ley", toda vez que "cuando se aparta, la ley y el juez deben prescindir de tal personalidad, porque no puede emplearse con fines ilícitos, de engaño o de fraude" (Halperín, Isaac, "Sociedades comerciales. Parte General", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1964, p. 90); y ello supone tener especialmente en cuenta que la ley de sociedades comerciales exige que la actuación societaria -y la de sus órganos, socios y controlantes que guarden vinculación con la gestión patrimonial- se acomode al principio general de la buena fe (art. 1198 del Código Civil) y al ejercicio regular de los derechos (art. 1071 del Código Civil) (CNCom., Sala F, "Victor Carballude S.R.L. s/Quiebra s/Incidente del 13/5/2014 cita elDial AG358F). Como señala la sentencia apelada, de los autos "Catardo Emmanuel C/Construcciones Integrales de Buenos Aires SRL y otros S/ Medidas Precautorias", Expte. Nro. 68.766/2014/1, surge que el actor, promovió la medida a fin de que se ordenase embargo preventivo contra los codemandados "Construcciones Integrales de Buenos Aires S.R.L.", Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone, en razón de afirmar que desde el año 2013 habían comenzado a traspasar los bienes de propiedad del ente social, provocando el vaciamiento de CIBA S.R.L., mediante la constitución de una nueva sociedad o colocándolo en el patrimonio personal de las personas físicas que integran la sociedad. En razón de dichos fundamentos, argumentos vertidos y documentación adjunta mediante la cual se acreditó efectivamente la existencia de una nueva sociedad "Casas y Obras B.A. S.R.L.", dedicada a la misma actividad que "Construcciones Integrales de Buenos Aires S.R.L.", cuyos integrantes, además, son los codemandados Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone, informes acompañados que acreditan la inexistencia de bienes inmuebles y automóviles en cabeza de la aludida emplazada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires, se consideró prudente en una primera instancia la anotación de litis de los dos inmuebles denunciados por el actor y posteriormente la traba de embargo. A fs. 913 se encuentra agregado informe de la Inspección General de Justicia, donde se informa que "Construcciones Integrales Buenos Aires SRL", fue incluida en el registro de sociedades inactivas. Dicho informe fue observado por la empresa a fs. 958/959 y ampliada la información de la IGJ a fs. 1269/1277. Asimismo, del informe pericial contable de fs. 1492/1497 surge que CIBA S.R.L. se encuentra inscrita en la IGJ con fecha 27/5/2003 con una composición de Capital en 6000 (seis mil) cuotas partes. Respecto de los empleados registrados entre el año 2009 a la actualidad, surge que fue fluctuante la cantidad de dependientes comenzando con 7 y hasta alcanzar un máximo de 13, y que a partir de septiembre de 2013 la cantidad de empleados eran 3, mientras que en octubre de 2014 ningún empleado estaba registrado. En consecuencia, con la prueba aportada, pericial contable y lo que surge de los autos conexos "Catardo Emmanuel C/ Construcciones Integrales de Buenos Aires SRL y otros S/ Medidas Precautorias", Expte. Nro. 8.766/2014/1, ante la existencia de una nueva sociedad constituida en forma posterior -"Casas y Obras B.A. SRL"- dedicada a la misma actividad que "Construcciones Integrales de Buenos Aires S.R.L.", cuyos integrantes son los codemandados Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone, documental adjunta en cuanto a la inexistencia de bienes a nombre de CIBA S.R.L., comparto la decisión de la juzgadora en considerar que se encuentran reunidos los supuestos previstos por el art. 54 de la ley 19.550, por lo que propiciaré la desestimación de la queja que se analiza y la confirmación de lo decidido en el fallo apelado en el sentido que los socios Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone deben responder de manera personal por las deudas de la sociedad frente al actor. Lo expuesto sella la suerte de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los demandados Fabián Ricardo Lagares y Claudia Aída Fernández Sarcone, estrechamente vinculada con la "inoponibilidad de la personalidad societaria" aquí tratada. VIII.- Corresponde en este estado el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por el codemandado Paladino. La Sra. Juez de grado, en su fundado decisorio, sostuvo que el plazo de prescripción de la acción aplicable al presente caso era el de tres años previsto en la Ley de Defensa del Consumidor N°24.240. Así, ponderando que el actor había tomado conocimiento de los daños aparentes el 1° de septiembre de 2011, consideró que el plazo mencionado no había concluido cuando se demandó, por lo que rechazó la defensa opuesta. Si bien en su queja el apelante insistió en desconocer todo vínculo contractual con el actor, llamativamente la excepción aquí planteada encuentra para el codemandado su fundamento en la órbita de la responsabilidad contractual. Adujo que la acusada relación de consumo existente entre el actor y la constructora, no podía alcanzarlo de modo alguno, por lo que no correspondía aplicársele el plazo de prescripción trienal previsto en la ley N° 24.240 sino el anual previsto en el art. 1646 del Código Civil derogado. Como señala el Sr. Fiscal de Cámara en su dictamen, el art. 2 de la Ley de Defensa del Consumidor excluye de su ámbito de aplicación a "...los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento...". De ahí que, como señala el Magistrado, en virtud de la intervención que tuvo el arquitecto Paladino en el marco de la contratación entre el actor y la constructora - que requirió su título universitario y la matrícula del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires- es dable concluir que el referido profesional se encuentra excluido del ámbito de aplicación de la ley consumeril. Por esa razón, a diferencia de lo que postula el fallo apelado y en respuesta a las quejas

que también articulan los accionados en relación al encuadre normativo, entiendo que el caso debe regirse por lo normado en el art. 1646 del Código Civil derogado, el cual regula lo atinente a la responsabilidad civil del constructor y de los profesionales de la construcción por la ruina de la obra. Esta circunstancia es importante pues de la conjugación de los arts. 1646 y 1647bis del Código Civil se desprende que dicho cuerpo establece un sistema para la responsabilidad de los locadores de obra que prevé tres casos diferentes: el de los vicios evidentes, el de los vicios ocultos y el supuesto de ruina (Tallone, Federico C. ¿Aspectos relevantes sobre la responsabilidad de los profesionales de la construcción?, en Revista de Derecho de Daños, Rubinzal Culzoni, 2004-2, ¿Responsabilidad de los Profesionales de la Construcción?, pág. 285 y sig., esp. pág. 294). Puntualmente, se ha dicho que el artículo 1647bis regula el régimen general, es decir, el aplicable a todo tipo de obras; en cambio, el art. 1646 es un régimen especial o limitado (Nicolau, Noemí L., comentarios a los arts. 1629 -1647 en Bueres - Highton, ¿Código Civil y normas complementarias?, Hammurabi, reimpresión, 2007, T. 4-A, pág. 645). Kemelmajer de Carlucci adhiere a esa caracterización, pero aclara que ella depende del concepto de ruina, ya que un sector de la doctrina y la jurisprudencia se adhiere a una noción tan amplia que, en los hechos, y más allá de los conceptos, convierte al art. 1646 en el régimen general (aut. cit., ¿Responsabilidad de los profesionales de la construcción, especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración?, en Revista de Derecho de Daños, Rubinzal Culzoni, 2004-2, ¿Responsabilidad de los Profesionales de la Construcción?, pág. 7 y sigs.). Por tal motivo, reviste importancia precisar el concepto de ruina. En primer lugar, porque de él dependerá aplicar el régimen protectorio del art. 1646, o el más restringido del art. 1647 bis (Kemelmajer de Calucci, Aída ¿Responsabilidad...?, cit., pág. 23). En segundo lugar, y aún en los casos en los que no se encuentre discutido cuál es la norma aplicable, de dicho concepto dependerá si se configura o no el presupuesto de hecho que habilita la aplicación del art. 1646. La doctrina y la jurisprudencia nacionales, por abrumadora mayoría, participan de un criterio intermedio o amplio de ruina, entendiendo que la misma excede el significado gramatical del término. No desconozco que, como bien señala el fallo apelado, en el ámbito del contrato de locación de obra se han verificado reformas legislativas y evoluciones jurisprudenciales tendientes a reforzar la garantía de los dueños de las obras, trazándose así un paralelismo con la protección que se ha buscado en el ámbito de la defensa del consumidor. En lo que aquí concierne, esta tendencia encuentra su mayor expresión en el régimen de la responsabilidad por ruina, cuya notable expansión conceptual tiene el propósito de contribuir no sólo a la seguridad de los edificios destinados a larga duración, sino también a la ampliación de la tutela del crédito de los adquirentes (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Buenos Aires, Sala Primera, ¿F. de G., B. y o. c/C., N. E. s/daños y perjuicios? del 20/05/2014, cita elDial.com AA87C5). En ese orden de ideas, con respecto al término ruina parcial o total empleado por el art. 1646 del Código Civil derogado, como se adelantó, tanto doctrinariamente como jurisprudencialmente se han elaborado dos conceptos respecto a lo que se entiende por dicho instituto, uno restringido y otro más amplio, al que adhiero. En un sentido estricto, ruina es la caída total o parcial de los materiales que integran un edificio. En cambio una acepción más amplia, extiende el concepto de ruina a todos los defectos que por exceder la medida de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato o de las reglas del arte, aun cuando no afecten la solidez o la estabilidad de la construcción, si la hacen impropia para su destino o configuran una grave violación del contrato. O sea, en suma, sería ruina todo deterioro importante, como por ejemplo, la aparición de defectos en el techado que permitan filtraciones, la falta de desagües pluviales o los problemas de impermeabilización en el techo, etc. Entrando de lleno en la cuestión atinente a la prescripción, el art. 1646 del Código Civil, en su segundo párrafo, dispone que: ¿...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.? Nuestra doctrina y jurisprudencia son uniformes en considerar que el primero se trata de un plazo de caducidad y que, por lo tanto, el mismo no se interrumpe ni se suspende, y puede ser aplicado de oficio por el juez. De todas maneras, pese a esta naturaleza formal o adjetiva del plazo de caducidad, lo cierto es que, sustancialmente, el plazo de diez años, opera como un plazo de garantía, la que reviste carácter de orden público. En cuanto al cómputo del plazo previsto en la norma bajo análisis, comienza a contarse a partir de la recepción de la obra. Si bien algunos autores creen que dicho término debe contarse desde la recepción provisoria de la obra, para otros tal término debe computarse a partir de la recepción definitiva, ¿porque una recepción provisional todavía no implica aprobación y puede seguirse luego el rechazo de la obra? (López de Zavalía, F. ¿Teoría de los contratos?, Zavalía, Buenos Aires, 1993, t. 4, p. 277, N°6; Mosset Iturraspe, J., Responsabilidad por daños, Ediar, Buenos Aires, 1971, t. II-A, p. 197, nota 63). Producida la ruina de la obra dentro del plazo de garantía, a partir de dicha ruina rige otro plazo, esta vez de un año y de prescripción, para que se pueda intentar hábilmente la acción de responsabilidad. De tal forma, si la ruina acaeciera dentro del décimo año, el responsable podría ser demandado durante el undécimo año. Sin embargo, cuando existieran muestras claras de daños que afectan la solidez de la construcción -sin que implique derrumbe- se ha sostenido, al respecto, que el plazo de un año empieza entonces a computarse desde que ¿existen elementos de hecho evidentes y notorios de la amenaza de ruina?. Sobre el particular, se ha expuesto judicialmente que en los supuestos de ruina en los cuales se genera una ineptitud funcional de la obra, resulta sumamente complejo determinar el

momento en que se produjo la ruina y, por ende, el comienzo del cómputo del plazo de prescripción del art. 1646 del Código Civil. Ello es así, en tanto a tal situación se arriba luego de un iter a veces prolongado, donde la aludida ineptitud se inserta en un contexto fáctico de perfiles definidos, por lo que el plazo anual debe computarse desde el momento en que -por notorias y evidentes circunstancias fácticas- se manifiesta la amenaza de ruina de la obra (López Mesa, Marcelo J., ?Responsabilidad Contractual y Extracontractual en la Construcción de obras?, cit., pág. 246/265). A esos fines, debe analizarse, previamente, la prueba pericial rendida, pues esta constituye el medio más adecuado para que el tribunal obtenga el asesoramiento necesario y específico en aspectos técnicos extrajurídicos que, si bien no obligan al juzgador en sus fundamentos y conclusiones, resultan necesarias para establecer la verdad de los hechos y circunstancias que se investigan (CNCiv., Sala F, 13/08/82, LL 1982-D-249). En el caso, se realizaron dos pericias, resultando relevantes para la dilucidación de la cuestión, las conclusiones que seguidamente he de referir. En primer término, en el mes de octubre de 2013, se presentó la prueba pericial encomendada a la perito arquitecta Claudia Araceli Abalde en el marco del expediente n°43.325/2012 sobre prueba anticipada (fs. 330/340). La experta señaló: - Que la vivienda, a la fecha de la pericia, no se encontraba habitable por encontrarse en proceso de terminación. - Que la construcción del techo no había respetado las reglas del arte del buen construir, no resultando apto para cumplir con su destino. Indicó que se había utilizado, en el 75% del techo, maderas (de obra) de muy baja calidad, que no se adecuaban al nivel de la construcción efectuada. Dijo que se iría degradando y deteriorando con el tiempo si no se arreglaban de manera urgente dichos defectos; que la madera colocada, de menor calidad y costo que la prevista y presupuestada en el contrato, debía ser cambiada en su totalidad, volver a pintarse y masillarse. Las maderas, además, tenían hongos. Que había ingreso de agua en los ojos de buey y las maderas alrededor estaban podridas. Señaló que la estética era deficiente en muchas partes. - Que la mano de obra había sido también de baja calidad. La colocación de tejas de estilo y chapas había sido defectuosa, muchas de ellas ya estaban oxidadas o se observaba verdín en sus juntas, lo que evidenciaba el permanente ingreso de agua. - Que se habían generado humedades en paredes y pisos. - Que las tres ventanas del frente, tipo lucarnas, estaban torcidas y no tenían adecuada terminación. La lucarna del garaje no coincidía con los dibujos (render) que se habían adjuntado al contrato. - Que el techo del altillo tenía dos columnas que no estaban en el diseño de los planos de planta adjuntados al contrato, ubicadas en el centro del ambiente, lo que impedían una adecuada funcionalidad. - Que los materiales utilizados no se correspondían con los descriptos en el contrato. Como ejemplo indicó que la madera a utilizarse en el techo debía ser pino ?eliotis?, tanto en las correas como en los cabios, y el entablado de machimbre. En cambio, se usó una de más baja calidad y de menor costo -saligna- que ya se encontraba rajada o arqueada, lo que revelaba el ingreso de agua y manchas de humedad. Las chapas -colocadas de manera desprolija- tampoco respondían a la descripción del contrato; se habían estipulado chapas negras y, en cambio, se habían colocado tres tipos diferentes: negras, pintadas de negro y sin pintar, lo que era más visible en la parte superior del altillo. Dijo que las chapas estaban abolladas debido a la propia colocación, estaban mal cortadas en muchas juntas y mal terminadas en las cumbreras; juntaban agua y por ello, se oxidaban. - Que las tejas del techo se habían colocado de forma desprolija porque habían sido clavadas sobre listones de madera de baja calidad y porque la humedad que los había afectado a estos últimos hizo que se doblaran, produciendo una progresiva separación entre las mismas, además de ser estéticamente objetable y permitir el ingreso de agua. Dijo que las tejas de piedra estaban mal colocadas o desprolijas, no por su constitución material, sino porque tenían distinta separación unas de otras, tenían exceso de pegamento en sus juntas, los vértices no concordaban o estaban demasiado separadas de las molduras en que se apoyaban. Afirmó, por ello, que quien las había colocado no era experto en la materia. - Que la aislación térmica y sonora tampoco cumplía con la normativa. Que la aislación hidrófuga colocada también era insuficiente; no había aislación hidrófuga sobre ladrillos vista, ya que tanto en el frente como en la parte trasera de la obra se observaba humedad y verdín permanente, lo que resultaba incompatible con la existencia de adecuada silicona protectora. - Que las cumbreras que se habían colocado para evitar el ingreso de agua estaban mal puestas, sin cortes adecuados y el ingreso de agua y viento era evidente. Indicó que una lluvia abundante podía sobrepasar el nivel de las canaletas y verter agua dentro de la vivienda. - Que la colocación de parte de los cerámicos tenía algunas juntas defectuosas y no coincidían perfectamente, lo que perjudicaba su estética. Todo ello como consecuencia de la mano de obra defectuosa en la colocación. - En cuanto a la colocación de tarquini y pintura, la experta percibió que había partes que se habían reparado y por ello tenía diferentes tonalidades. Dijo que las reparaciones que debían hacerse exigían un nuevo pintado general con tarquini o similar. - En cuanto a la impermeabilización, expresó que las paredes habían sido construidas con ladrillos marca retak auto portantes y se observaba que sobre ellos se habían colocado ladrillos vista, sin aislación hidrófuga alguna. Que ello provocó humedad en la escalera principal, en los balcones y en las paredes de la galería trasera. - Que verificó al menos diez rajaduras, sin poder afirmar si los muros eran adecuados para el peso que debían soportar, ya que dichos cálculos correspondían a un perito ingeniero calculista. - Que los pisos de la planta alta se habían hecho dos centímetros más altos que el metro de obra. Estaban a 98cm de altura. - Que las ventanas de los baños de la planta alta, colocadas en medianera, estaban en infracción con las leyes municipales y con las disposiciones del Código Civil, además de no

haber estado especificadas en los planos adjuntos. - En cuanto a las filtraciones, observó un ingreso generalizado de agua desde los balcones en todas las habitaciones, tanto superiores como inferiores, específicamente, en la habitación principal, en las otras tres superiores, escritorio y huéspedes. Que las marcas de humedad se debían presumiblemente a un mal drenaje de los balcones. Que el hecho de haberse realizado a la misma altura de las habitaciones, hacía que el agua filtrara por debajo de las ventanas. Indicó que de no ser reparadas de manera urgente, se produciría la destrucción de los pisos de madera y empapelados que pudieran colocarse. Que las paredes incrementaban el nivel de humedad, arruinando el yeso y enduido colocado. Los drenajes de los balcones eran insuficientes y no respondían a las reglas del arte. - Que la obra no cumplía con la ley 13.059 de la Provincia de Buenos Aires, entrada en vigencia el 9 de abril de 2003, cuyo art. 3 obliga a las construcciones nuevas a ajustarse a las normas técnicas del Instituto de Racionalización de Materiales (IRAM). Que ello impediría la obtención del certificado de final de obra, si es que un arquitecto matriculado no lo efectuaba, previo control municipal del cumplimiento de las normas IRAM vigentes. - Que la obra no tiene aislación sonora y para la aislación térmica, tiene únicamente poliestireno expandido (telgopor) de muy poco espesor. Que tal acondicionamiento, por otro lado, no es el adecuado para un techo de chapa que con el calor, adquiere grandes temperaturas. Finalmente, ya en el marco de este proceso, se designó como perito ingeniero a Juan Carlos Vera, quien presentó su informe en agosto de 2016 (fs. 1286/1292). Al momento de la constatación, el experto indicó que la vivienda se encontraba habitada por el Sr. Catardo y su familia. Indicó que la única documental que existía en autos era el plano municipal, situación ésta que resultaba por demás irregular y permitía advertir la ausencia de planos de obra, memoria técnica de estudio de suelo, memoria técnica de platea de hormigón armado, planos estructurales, planos de instalación, planos de obras exteriores, eléctrico, losas, etc. Es decir, todos los planos necesarios que hacen posible la proyección, ejecución y aprobación final de una obra. Indicó que la calidad de la obra, sus dimensiones y los materiales utilizados, no se condecía con la ausencia de esta documental fundamental. Dicha falta de planos, destacó, violaba lo dispuesto por el Código de Edificación aplicable a esta obra. Expresó que conforme surgía del plano municipal aprobado, la casa debía estar fundada sobre una platea de hormigón armado, de doble mallado de acero y de 20 cm de espesor. Sin embargo, de la documental acompañada por la demandada no había memoria técnica que indicara que se había procedido de tal manera; tampoco un estudio de suelo, cuando en el contrato celebrado entre las partes así lo indicaba. Mediante la documental acompañada por el actor (estudio de georadar, estructural y de suelo), señaló, advirtió que la estructura no se encuentra apoyada en una platea de hormigón. Que estos estudios, explicó, resultan incontrovertibles. Afirmó entonces que la casa no está apoyada en una estructura rígida como la proyectada y aprobada en el plano municipal. En cambio, se encuentra apoyada sobre una combinación blanda: una carpeta cementicia de 7cm, un contrapiso de 8cm y un relleno de suelo cemento de 12 cm; no sobre una platea de hormigón como se había proyectado. Esta estructura, explicó el experto, resulta extremadamente blanda, no apta para el volumen que debe soportar y permite asentamientos diferenciales, generadores de quebraduras en paredes y pisos. Indicó que existe una evidente violación a las normas contractuales y a las reglas del arte de construir. Al igual que la perito arquitecta, afirmó que las paredes están construidas con ladrillos autoportantes de la marca Retak que, por sus características, permiten soportar la estructura. Es un modo no tradicional de construcción. No tienen ni vigas ni columnas de hierro en las esquinas, así como tampoco se han utilizado los ladrillos tipo U, que especialmente utiliza la marca para la realización de encadenados, dinteles, vigas de refuerzo o refuerzos verticales. Las paredes, en las esquinas, tienen consistencia blanda, la misma que el resto de la pared. Las paredes se apoyan en la estructura antes descripta, lo que importa un grave defecto estructural, por cuanto el ladrillo autoportante requiere que la estructura en que se apoya sea lo más rígida posible, al no tener columnas que soporten las cargas superiores. Viola además las disposiciones del Código de Construcción que se aplica en el municipio, que establece la profundidad mínima de los cimientos de fundación que debe tener los muros interiores y exteriores, por eso al estar apoyados los muros interiores y exteriores sobre una base de 0,27 m, están en violación con la normativa vigente. Respecto de los muros exteriores, a los cuales la norma exige una profundidad mayor de un metro, el experto señaló que la violación deviene en un evidente peligro, al estar siempre latente la posibilidad de colapso si se efectúan excavaciones en el predio vecino, por ser muy débil la capacidad de tracción y corte de la estructura fundante. Insistió en el hecho que la estructura en la que se apoya la casa no es de hormigón armado y por ello no cumple con el Reglamento CIRSOC 201-2005. El suelo cemento realizado, además, remarcó, no está regulado por la autoridad administrativa y si se presentara en la Municipalidad, no se lo aprobaría por cuanto no corresponde con las exigencias del Código de Construcción aplicable a la obra de autos. Refirió que el informe geotécnico N° 1245-13 establece correctamente las condiciones de cimentación de la obra. Que la auscultación con georadar que determinó la ausencia de vigas de fundación, armaduras de hierro y bases aisladas, resulta inobjetable. En cuanto a la fundación del suelo, afirmó que es una mezcla de tierra o tosca con cemento portland y en su caso aditivos. Que a la mezcla se le adicionó una cierta cantidad de agua para su fraguado y posteriormente se lo compactó. En definitiva, el perito ingeniero indicó que la estructura efectuada no se correspondía con las reglas del buen construir ni con los procedimientos de ingeniería vigentes. Que la estructura de suelo cemento realizada, fue mucho más barata, permitió

ahorrar grandes cantidades de cemento y hierro, al estar constituida en un 90% de tierra o tosca. Concluyó el perito que al no existir estructura fundacional sino tan sólo un suelo de cemento, sin elementos de hormigón con armadura, tal circunstancia compromete seriamente la línea divisoria, por cuanto cualquier excavación en el predio vecino de más de 50cm de profundidad, hará colapsar por desplazamiento la pared que se apoye en el suelo cemento. La fundación de suelo cemento, insistió, no resulta apta para proteger la propiedad de humedad por ascensión por capilaridad. En ese sentido, advirtió que la propiedad está sufriendo daños por humedad en la planta inferior. Indicó que su reparación es tremendamente dificultosa y onerosa. Aclaró que es necesaria la realización de algún proceso para dar rigidez a la estructura de fundación, para lo cual, estimó, resulta adecuado la realización de una reestructuración con 44 pilotines conforme el plano efectuado y una distancia adecuada una de otra. Aclaró que si el actor no hubiera hecho los apuntalamientos que contrató luego de realizada la pericia en el marco del expediente de prueba anticipada, la propiedad hubiera estado en peligro de colapso por las deficiencias expuestas. Determinó que todos los ambientes de la casa se encuentran afectados por la realización de una estructura de apoyo inadecuada. Reiteró que no existen planos conforme a obra, ni final de obra. Que no existe aprobación final razón por la cual la obra se encuentra en situación irregular, no reglamentaria. En relación a las constancias del plano y lo efectivamente construido, el experto indicó que se trata de una casa concluida en la que no hay áreas de construcción futura programadas. De la reseña brevemente efectuada, surge claramente, entonces, que los defectos constatados por los peritos -antes y después de los arreglos efectuados por el demandante- quedan comprendidos dentro de los términos del art. 1646 del Código Civil. En efecto, las pericias han determinado que los vicios detectados en la obra encomendada por el actor tienen la gravedad necesaria como para atribuirle el carácter de ruina. No alteran tales conclusiones que emergen de los dictámenes periciales las observaciones formuladas por los litigantes, cuyos traslados conferidos en ambas actuaciones, en su caso, han sido evacuados por los expertos. Oportuno resulta recordar, a esta altura del pronunciamiento, que la opinión de los litigantes no puede prevalecer sobre el dictamen del perito en cuestiones que atañen a su incumbencia técnica, máxime cuando tal opinión carece de fundamentos técnicos y no tienen entidad suficiente para enervar los fundamentos del dictamen. Téngase presente que aun cuando el dictamen pericial no tenga carácter vinculante para el juez, éste para apartarse de sus conclusiones debe encontrar apoyo en razones serias, objetivamente demostradas o inferibles de las circunstancias del caso de acuerdo a los hechos comprobados de la causa reveladores de que el dictamen se halla reñido con principios lógicos o máximas de la experiencia o contradice el restante material probatorio objetivamente considerado -arg. art. 477 del Cód. Proc. Civ. y Comercial- (conf., Palacio, Derecho Procesal Civil, t. IV, pág. 720; CNCiv, Sala E, R. 1159 del 20/09/1983; Sala A, R. 3556 del 13/03/1984; Sala F en sentencia libre del 132.097 del 28/02/1994, sentencias libres 156.750 y 164.398, ambas del 11/05/1995, sentencia libre del 29/02/1996, entre otros). Aunque las reglas de la sana crítica permiten establecer cuándo el examen pericial debe ser estimado o dejado de lado por el Tribunal, a los jueces les está vedado sustituir la opinión de los peritos por sus propios conocimientos técnicos, artísticos o científicos o rechazar la pericia correctamente fundada a la que no cabe oponer pruebas de igual o mejor fuerza de convicción. Cualesquiera que sean los conocimientos que pueda tener el juez, éste no puede actuar como perito (Falcón, Tratado de la prueba, Bs. As., 2003, t. 2, pág. 85, n° 429; Palacio, La prueba en el proceso penal, Bs. As., 2000, pág. 152; CNCiv., Sala F, L. 396.046 del 05/10/2004, publicado en el elDial.com AA2776). En síntesis, considero que los fundamentos de los dictámenes periciales de los expertos arquitecto e ingeniero designados de oficio, ponderados a la luz de las reglas de la sana crítica, resultan plenamente atendibles en confrontación con las observaciones antes referidas, las cuales carecen de entidad para desvirtuar los dichos de los expertos. Por ende, con las conclusiones alcanzadas por los peritos, habré de tener por probada la existencia de vicios de los materiales y de la construcción en la edificación motivo del litigio, los que más allá de no poner en riesgo la salubridad de la obra, ocasionan la ruina parcial de la construcción en los términos del art. 1646 del Código Civil derogado. A su vez, es dable mencionar que las fotografías ilustrativas acompañadas a la demanda (reservadas en Secretaría y que en este acto tengo a la vista) y a la pericia de fs. 1280/1292 no hacen más que confirmar las deficiencias señaladas por los expertos en sus minuciosos dictámenes presentados en autos. Ello así, resulta casi innecesario aclarar que la posición que sustentan los autores antes citados en torno al inicio del cómputo del plazo de prescripción es la más favorable para el locatario, comitente o dueño de la obra. Adhiero al criterio doctrinario y jurisprudencial -muy difundido por cierto- que entiende que en los casos de ruina inminente o por degradación paulatina la fecha de inicio del cómputo de la prescripción será aquélla en la que el dueño, actuando diligentemente, haya podido cerciorarse de la virtualidad ruinosa de los vicios aparecidos en la obra. En este caso, no hay duda que el plazo anual de prescripción contenido en el art. 1646, párrafo 2° del Código Civil para la acción, comenzó a correr desde que se contó con el informe técnico pedido para establecer el origen de los daños en el marco del proceso de prueba anticipada (octubre de 2013), y no desde que éstos fueron advertidos por el actor en sus misivas, pues fue recién allí donde se pudo verificar técnicamente la existencia de fallas en los materiales y en la construcción. Todo ello dentro del período de garantía o caducidad de 10 años que contempla la norma. Ni en la expresión de agravios del excepcionante ni en la del resto de los codemandados se alude a esta cuestión sino que se argumenta que la obra fue

recibida con fecha 1° o 24 de febrero de 2012 y que para ese entonces la casa se encontraba apta para su uso. Los elementos reunidos, analizados en orden cronológico, dan cuenta que, lejos de encontrarse terminada, la construcción ubicada en el terreno del actor presentaba daños de tal extrema gravedad e importancia económica, que configuraban la ruina parcial de la vivienda, aun cuando no existiese peligro de comprometer su estabilidad. Por estos argumentos, es que habré de propiciar la desestimación de la defensa de prescripción articulada por Paladino. IX.- Corresponde en este estado analizar el planteo que efectúa la empresa constructora accionada que se vincula -en lo pertinente- con cuestiones inherentes al encuadre jurídico que la sentenciante realizó sobre el tema debatido. Para ello, retomaré el análisis de la relación contractual existente entre el accionante y CIBA S.R.L. Al respecto, como se adelantó, conforme surge del contrato de locación obrante a fs. 456/457 y sus anexos, suscripto el 18 de junio de 2009, CIBA S.R.L. resultó ser la empresa constructora a la que se le encomendó la construcción de la vivienda de que se trata. Las obligaciones asumidas por la accionada se encuentran allí determinadas. En efecto, de la cláusula primera de dicho instrumento surge que "el comitente encomienda al contratista, y este acepta tomar a su cargo, la construcción en base a las especificaciones detalladas en la planilla anexa, una vivienda en el terreno propiedad del comitente ubicado en la calle O'Higgins s/n, en el partido de Hurlingham, provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los planos anexos preparados por el Arq. Diego Paladino y aceptados por el comitente". A su vez se estipuló "el contratista, que declara haber estudiado y analizado los planos y especificaciones técnicas, así como también haber realizado un estudio de suelo, tendrá a su cargo la provisión de la mano de obra, herramientas, enseres y equipos y todos los materiales, hasta la terminación de la obra gruesa. El contratista, asimismo, se hace responsable del pago del personal propio y subcontratado, proveedores y subcontratistas, como también de las cargas sociales y seguros correspondientes, conforme lo dispone la ley aplicable en la materia, y se obliga a observar y hacer observar la legislación vigente en materia de seguridad e higiene". En la cláusula tercera del mentado instrumento, se estableció además "la obra gruesa se realizará por el sistema "llave en mano" y de acuerdo el precio establecido en la cláusula quinta (\$691.920 más IVA pagadero en cuotas de acuerdo al avance de la obra) como precio único y definitivo, que incluye todo lo señalado en el artículo anterior y excluye el pago de impuestos, tasa y sellados y tramitaciones que correspondan ante empresas prestadoras de servicios...". El plazo de ejecución de la obra gruesa se estableció en 250 días corridos a partir de las aprobaciones correspondientes, al cabo de los cuales se debía entregar la obra terminada de no mediar impedimento de índole administrativo no imputable al contratista. Tales aprobaciones ocurrieron con fecha 31 de julio de 2009. La contratación fue "llave en mano", modalidad que implicó que el diseño, los suministros necesarios y la construcción estuvieran a cargo del contratista, asumiendo éste una responsabilidad global por la ejecución de la obra, debiendo entregarla terminada al comitente y apta para su funcionamiento. También es correcto, y así surge del instrumento agregado a fs. 1962/1963, que las partes celebraron el 18 de mayo de 2010 un nuevo contrato de construcción de terminaciones (revestimiento de paredes exteriores y molduras exteriores), sin plazo y por un total de \$97.800 más IVA, precio que se abonó en ese mismo acto (cláusula tercera). Establecida así la actividad desarrollada por la constructora, no tengo duda en relación a que la casa fue construida con el objeto de que se constituyera en vivienda familiar del actor. Llego a tal conclusión no sólo a partir de lo informado por el perito ingeniero Vera en su dictamen, sino por lo referido por las partes en el marco de las audiencias celebradas por el Tribunal. Lo cierto es, entonces, que a tenor de lo dispuesto por los arts. 1, 10bis, 40 y concordantes de la ley 24.240 (texto según ley 26.361, B.O. 30/7/98), fue correcta la decisión de la juzgadora de encuadrar la relación que vincula al actor y a la constructora en una relación de consumo. Ello, dado que las personas físicas o jurídicas que adquieren o utilizan bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social son consumidores en los términos del art. 1° de la ley 24.240. Razón por la cual el caso resulta regido por el art. 40 y concordantes de la norma, por cuanto se trata de hacer valer la responsabilidad del constructor respecto de los daños producidos en el inmueble "a estrenar", cuya construcción se encomendó -ver arts. 1, 2, 20 de la ley y art. 1 del decreto reglamentario 1798/94- (Conf. CNCiv, Sala L, 27/3/2009, "Quiroz Héctor Magno y o. c/Vázquez María Cristina y o.", elDial.com AASC4C). En ese lineamiento, también se ha dicho que las normas del régimen de protección del consumidor, en armonía con el sistema protector que en general dicho régimen establece, resultan aplicables al "consumidor" inmobiliario, con prescindencia que lo sea a título de comprador (compraventa) o de locatario (locación de obra). Ello, además de resultar claro del texto de la norma, ha sido reconocido por nuestra jurisprudencia. Su normativa es de orden público, por lo que sus disposiciones no son disponibles para las partes (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L., "Las acciones del adquirente o locador de un inmueble con vicios", DJ, 5/3/2008, 536-La Ley 2008-C). En se orden de ideas se refirió también que la acción que persigue la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la adquisición de un inmueble que presenta vicios se rige por la ley 24.240 de defensa del consumidor si se trata de un inmueble nuevo, entendiéndose por tal el que debe construirse, el que está en construcción o el que nunca fue habitado con anterioridad a su venta y siempre que la oferta de compra tuviera como destino a consumidores potenciales indeterminados. La interpretación de esa normativa debe integrarse, además, con las normas atinentes a la responsabilidad contractual y el art. 1198 del Código Civil, de las

que resulta la obligación de seguridad -tácita y accesoria- con la cual se protege a la persona y sus bienes en la ejecución del contrato (CNCiv., Sala K, 18/12/2007, ?Pellicer Guillermo Gustavo y o. c/HSBC Bank Argentina S.A. s/daños y perjuicios?). Por otra parte, no puedo dejar de destacar que, conforme se refiriera, la contratación a la que se hizo referencia se llevaría a cabo por el sistema ?llave en mano? (v. cláusula tercera del instrumento agregado a fs. 456/457), modalidad que implicó que el diseño, los suministros necesarios y la construcción estarían a cargo del contratista, asumiendo éste una responsabilidad global por la ejecución de la obra, debiendo entregarla terminada al comitente y apta para su funcionamiento. En efecto, esta modalidad contractual, frente a otras de locación de obra, se caracteriza por: i.- la fusión, en una sola persona -el contratista- de la concepción y ejecución de la obra; ii.- la obligación global asumida por el contratista frente al cliente, de entregar una obra completamente equipada y en perfecto estado de funcionamiento; iii.- la invariabilidad del precio pactado. De todo ello se infiere la adecuada ponderación del tema por parte de la juzgadora, de conformidad con los antecedentes del caso y normas que rigen la cuestión. De ahí que propicie la desestimación de la queja y la confirmación de lo decidido sobre el particular. X.- Ha quedado determinado entonces, a partir del análisis de las conclusiones alcanzadas por los peritos, la existencia de vicios de los materiales y de la construcción en la obra motivo del litigio, los que más allá de no poner en riesgo su salubridad, ocasionan la ruina parcial en los términos del art. 1646 del Código Civil derogado. Como se señaló, el concepto ?ruina? comprende no sólo el derrumbe o la destrucción de la obra o las fallas que comprometan la estabilidad del edificio sino que abarca también el deterioro importante, alcanzando los que impidan el aprovechamiento, como es el hundimiento de pisos, rajaduras aparecidas en los tabiques divisorios o fachadas, aparición de defectos en el techado que permitan filtraciones, la falta de desagües pluviales o los problemas de impermeabilización en el techo, como resultan en el caso. Por otro lado, ?vicio? se refiere a todas las imperfecciones que presente la obra, tales como la mala aislación de las paredes, la clase de material utilizado no apropiado, la humedad existente en el inmueble, las filtraciones producidas por la lluvias, las grietas aparecidas en las paredes, etc. (cfr. Salas-Trigo Represas, ?Código Civil anotado? T. 2, pág. 346, edic. 1993, Depalma). No importa que la ruina provenga de vicios de la construcción o de la mala calidad de los materiales: en cualquier caso la ley hace responsable al empresario, quien asume una obligación de resultado: la obra correctamente ejecutada. Es que la obra debe efectuarse conforme a las reglas del arte de construir, es decir, que debe responder a su fin, el cual varía según el tipo de obra. Como derivación de la obligación de construir de acuerdo a las reglas del arte, el empresario está obligado a ajustarse a los principios técnicos que regulan esta clase de trabajos, no debiendo limitar su obligación al cumplimiento de las obligaciones contractuales. Debe observar todas las normas dictadas en el ejercicio del poder de policía edilicia, estando obligado a ejecutar la obra de tal modo que presente las cualidades prometidas y no esté afectada de vicios que hagan desaparecer o disminuir su valor o que la vuelvan inapropiada para el uso ordinario establecido por el contrato. Es cierto que una vez recibida la obra, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1647 bis del Código derogado, el empresario queda liberado por los vicios aparentes, no pudiéndosele oponer la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. No obstante ello, la recepción de la obra no cubre los defectos ocultos -menos aun de configurarse la ruina- que no pudieron ser conocidos por el comitente. Es que no se puede dar conformidad a algo que no se conoce y la recepción -que además en este caso fue claramente provisoria frente al silencio guardado por el constructor, como más adelante desarrollaré- no puede implicar una renuncia tácita a hacer valer las acciones derivadas de una ejecución viciosa (CNCiv., Sala M, ?Patiño, José Oscar c/ F., M. D. L. M. y Otros s/ daños y perjuicios? del 17/09/2013). De ahí que, en cuanto al análisis de la fundabilidad de la acción entablada contra la constructora, por haber quedado determinado que la cuestión contractual traída a debate se encuentra alcanzada por el art. 40 de la ley de defensa del consumidor, lo cierto es que la existencia de vicios ocultos y, en este caso, la configuración de ruina de la construcción, importó un incumplimiento del resultado prometido y habilitó al actor en su decisión de resolver el contrato y accionar contra la constructora por los daños y perjuicios sufridos. En efecto, conforme resulta del intercambio epistolar ocurrido entre las partes, el actor con fecha 1° de septiembre de 2011 envió la primera misiva requiriendo a CIBA S.R.L. que informara la fecha de entrega de la obra y certificados de avance, advirtiendo ya en ese momento vicios en la construcción. Posteriormente con fecha 2 de febrero de 2012, el actor mandó una nueva carta documento expresando que con fecha 1° de febrero de 2012 había recibido la obra, informando también vicios en la construcción. Luego con fecha 10 de abril de 2012, envió otra misiva, a través de la cual se le hizo saber a la constructora la recepción de la obra, ésta vez, con fecha 24 de febrero de 2012. Mediante la carta documento de fs. 267/269, el actor, en forma posterior a haber recibido la obra, puso en conocimiento de CIBA S.R.L. que, frente al silencio, daba por resuelto el contrato de locación de obra celebrado y que se procedería a realizar los arreglos por un tercero a costa del constructor. La comunicación de la resolución del contrato por parte del actor, fue en forma posterior a haber iniciado los autos sobre prueba anticipada (Expte. Nro. 43.325/2012), promovidos con fecha 11 de junio de 2012. CIBA S.R.L., en sus agravios, insiste, por las razones que expresa, que la cuestión debía ser resuelta a la luz de lo que disponía el art. 1647 bis del Código Civil derogado. El agravio carece de consistencia. Así lo juzgo pues, en este caso, cualquiera que sea la naturaleza que se atribuya a la obra llevada a cabo en el terreno del actor, toda vez que, encuadradas las relaciones de las partes

dentro del marco del derecho del consumo, las reglas previstas para la regulación de tal derecho desplazan a toda otra normativa que se le oponga. El contenido del contrato, entonces, pasa a un segundo plano, pudiendo afirmarse como principio que, cualquiera que éste sea, si hay relación de consumo, todo lo vinculado a ella debe ser resuelto en función de las aludidas normas consumeristas que, por ser de orden público (art. 65 ley citada), tienen la aludida eficacia jurídica que les permite prevalecer. Ha sido dicho, en ese mismo sentido, que la referencia a "contratos de consumo" no evoca ningún tipo contractual determinado, sino que, por el contrario, alude "...a una categoría que atraviesa de manera transversal prácticamente todo el universo de los contratos...", resultando incalculable la cantidad de acuerdos que pueden revestir o no tal carácter, según se configuren o no los presupuestos que tornen aplicable el estatuto que me ocupa (Lorenzetti Ricardo Luis, Consumidores, 2da. edición actualizada, año 2009, p. 275, Rubinzal-Culzoni). En tal marco, y siendo que el caso debe considerarse regido por las normas que rigen el aludido derecho consumerista, forzoso es concluir que la resolución del contrato efectivizada por el comitente debe ser juzgada a la luz del art. 10bis de la ley 24.240 (texto según ley 24.787, B.O. 2/4/1997), que frente al incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor -que aquí en manera alguna se probó-, el consumidor se encuentra facultado, a su libre elección a: a) exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato, todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan. Consecuentemente propicio la desestimación de las quejas esgrimidas por la constructora sobre el particular. XI.- Finalmente, en cuanto a la responsabilidad contraída por los arquitectos demandados Paladino y Zacharías, en el ejercicio de su rol de representantes técnicos de la constructora, no caben dudas acerca de la responsabilidad que le cabe a los profesionales demandados por los errores de naturaleza arquitectónica en que incurrió su representada y que devino en la ruina de la construcción. Resulta claro que no puede ponerse en cabeza de los profesionales demandados responsabilidades comerciales (art. 2 de la ley 24.240). Quien se obligó por el resultado, creó los riesgos y obtuvo los beneficios fue la empresa constructora, no los profesionales a los que ésta contrató al sólo fin de suplir su carencia de conocimientos científicos. Sin embargo, cuando la responsabilidad deriva de la deficiente realización de los trabajos o de la mala calidad de los materiales, los profesionales directores de obra son también responsables junto con el constructor (CCCom.CAdm. de Río Cuarto, 1ª Nom., 21-10-99, "Gallo, María y otro c/Buil de Porto Beatriz", L.L.C. 2000-982; López Mesa, Marcelo J., "Responsabilidad Contractual y Extracontractual en la Construcción de obras", cit. pág. 209/223; Kemelmajer de Carlucci Aída, "Responsabilidad de los profesionales de la construcción especialmente por ruina en obras destinadas a larga duración", cit., pág. 7/92; Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº51, "Patiño, José Oscar c/Fornies María de las Mercedes s/daños y perjuicios" expte. nº23.666/2008, febrero 2010). Lo cierto es que dado que el comitente o dueño de la obra está unido al empresario y, eventualmente, a los otros profesionales por lazos contractuales conexos, los daños derivados del incumplimiento se rigen por las disposiciones relativas a las respectivas convenciones. La responsabilidad contractual se encuentra regulada sobre la base de diferenciar dos momentos: antes y después de la entrega de la obra. A su vez, el régimen contractual posterior a la entrega distingue dos supuestos: a) daños causados por ruina en obras destinadas a larga duración, b) otros daños causados en la construcción. No interesa aquí que los vicios que produjeron la ruina hayan sido aparentes u ocultos; aun siendo aparentes, la recepción de la obra sin reserva no libera al locador, pues su gravedad es de tal entidad que no puede disculparse por la conformidad del dueño. El art. 1646 del Código Civil derogado menciona al constructor. En efecto, el empresario es el primer sujeto responsable, él indudablemente está involucrado, por ser la persona con quien el dueño contrató y prometió una obra destinada a larga duración. El tercer párrafo del artículo agrega otros responsables: "La responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista, según las circunstancias". Si bien para algunos autores, este último término implica que no responden los profesionales unidos al constructor por un contrato de trabajo, en cuyo caso sólo responde el constructor, tal solución no es la del derecho argentino donde aunque el arquitecto, el ingeniero, el maestro mayor de obra sean meros dependientes de la empresa, responden directamente al comitente si la ruina reconoce su causa adecuada en la actividad por ellos desarrollada o que debieron desarrollar y omitieron. Jurisprudencialmente se ha decidido que la responsabilidad del empresario, proyectista o director de la obra se da en los supuestos de ruina total o parcial cuando reconoce como causa adecuada uno o varios de los siguientes vicios: 1) Vicios del suelo (es decir, que la construcción debe contar con adecuada fundación); 2) vicio de los materiales; vicio de la construcción (pueden tener origen en defectos o fallas del proyecto -planos incorrectos-; en errores de cálculo -resistencia de estructuras-; en la vulneración de disposiciones legales -sea de fondo, o de códigos de planeamiento urbano-; en el desconocimiento de las reglas del arte; en el uso de materiales inadecuados para la obra de que se trate, etc.); 3) vicios de plano (el vicio del suelo, presupone, por necesaria implicancia, el vicio del proyecto de obra). En síntesis. La misión de los arquitectos Paladino y Zacharías consistía en controlar, verificar y certificar, en resguardo del interés de su representada, que la construcción se realizara según sus propios requerimientos técnicos. Esto es que su concreción fuera según lo

proyectado. En el caso, no sólo se incumplió con lo planificado, sino que la obra se construyó en forma antirreglamentaria. Consecuentemente deben responder también por los vicios constructivos que derivaron en la causación de los daños sufridos por el actor que se produjeron con motivo de los mismos. XII.- Dicho todo esto, cabe determinar que frente al actor, a diferencia de lo que determinó el fallo apelado, la responsabilidad resulta indistinta, concurrente o conexa; o sea que todos y cada uno de ellos responde totaliter o in totum, por la totalidad de la deuda, sin perjuicio de las acciones de regreso que entre los mismos pudiera corresponder. Es que no se trata de una obligación solidaria, pese a tener en común con ésta la circunstancia de los codeudores, ya que se trata de obligaciones distintas entre sí en razón de su diferente causa-fuente, pese a estar conectadas por el idéntico objeto y por existir a favor del mismo acreedor (confr. López Mesa, Marcelo J., ¿Responsabilidad Contractual y Extracontractual en la Construcción de obras?, cit., pág. 238/257). XIII.- Sentado ello, corresponde que me ocupe de tratar los agravios que se han levantado en contra de los rubros que la juzgadora incluyó o desestimó -respectivamente- como integrantes de la condena y de los que habría omitido tratar. a.Daños materiales: La Sra. Juez de grado reconoció por el concepto bajo estudio la suma de \$550.000. Los accionados critican que la indemnización reconocida no contenga una referencia de cada uno de los ítems que la comprenden para así poder ejercer un control sobre los mismos. Sostienen que la condena sin especificación alguna resulta arbitraria e impide el debido derecho de defensa al desconocer a qué conceptos se imputan las sumas reconocidas. De acuerdo con lo expuesto en los considerandos anteriores, se encuentra probado el daño en cuanto a la necesidad de reparar la vivienda a efectos de intentar llevarla a condiciones reglamentarias. Hay que tener presente que, aun habiéndose efectuado importantes arreglos, la vivienda del actor jamás podrá contar con habilitación alguna, ni será segura, ni servirá a los fines que tiene en cuanto tal, o deberá replantearse su estructura original. Preguntado los expertos sobre los costos de reparación, sobre este punto, la perito arquitecta Abalde estimó que el presupuesto para reparar la totalidad de la obra era de \$550.000, suma que se aproxima a los gastos que el actor denunció haber realizado (v. fs. 426). En respuesta a la queja del apelante, si bien es correcto que estimó una suma global, lo cierto es que arrojó a dicha estimación luego de efectuar el detalle correspondiente a la refacción de lo inspeccionado y de la reparación total de la vivienda. Por tanto, conforme la prueba pericial rendida en la causa, el monto por el que prosperó el rubro en análisis debe confirmarse. b.Desvalorización venal del inmueble. La juzgadora reconoció por este ítem la suma de \$2.000.000. Mientras que para el actor resulta exiguu, los accionados se quejan por su procedencia, y, en su defecto, por considerarla elevada. Lo que se ha acreditado en autos es la ruina del inmueble que dio lugar a la demanda, conclusión que sella la suerte del primer aspecto de la queja de la constructora. El perito Vera en su dictamen afirmó que si bien el suelo de tosca o tosquilla se considera apto para cimentar según surge del art. 5.3.1.0 del Código de Edificación que rige en la Municipalidad de Hurlingham, la construcción debería necesariamente recibir una estructura rígida, como por ejemplo, un hormigón. Con relación al sistema de pilotaje insertado en el suelo cemento, el experto indicó que si bien logró darle cierta estabilidad y evitar quebraduras, tiene poca incidencia sobre la totalidad de las prestaciones que da una losa de hormigón. De allí los peligros de construcciones medianeras a la casa en ambos lotes vecinos. Que por la poca capacidad de esfuerzo del suelo cemento sobre movimientos horizontales y cortantes, el peligro se encuentra latente. Concluyó que el problema, en el caso, es que si bien se estabilizó el suelo, se omitió la platea de fundación integrada por una losa de hormigón armado y sus correspondientes vigas. En definitiva, a mi juicio, el remanente de desvalorización proviene de la circunstancia de que ha sido probado en juicio que la vivienda se encuentra afectada por una construcción deficiente, que significó el tránsito hacia un estado de ruina, que la hace peligrosa e inútil, conforme a su finalidad, por lo que no me cabe duda alguna de que, no obstante que se haya concretado la reestructuración de la vivienda, ésta sufre, aún en ese supuesto, un detrimento en su valor venal, puesto que no es lo mismo una vivienda que nació "ruinosa", posteriormente arreglada, que aquélla que fue construida inicialmente conforme al arte del buen construir. Si se piensa, honestamente, en la hipótesis de cualquier persona que deba elegir entre una casa con una u otra característica, no cabe hesitar sobre cuál caerá la elección. Y ello implica, claramente, un detrimento del valor de venta del inmueble. Aunque aparezca como un "intangibile" negativo que pesará sobre la casa, no me cabe duda alguna de la realidad de tal aspecto. Con relación al monto a conceder, el perito ingeniero estimó que el ítem debía establecerse en el 30% del valor de la vivienda, cuyo valor máximo, efectuadas la totalidad de las reparaciones, la perito arquitecta cotizó en la suma de U\$S604.618 (431,87m2 x U\$S1400/ms) (conf. fs. 378 del expediente sobre prueba anticipada). Conforme se desprende del contrato de locación obrante a fs. 456/457, por la obra gruesa se pagó un total de \$691.920, equivalente a la cantidad de U\$S 183.048, conforme cotización a la fecha de su celebración (18 de junio de 2009). Y por el contrato de adicionales se abonó la suma de \$97.800, equivalente a la cantidad de U\$S24.949, conforme cotización al día de su celebración (18 de mayo de 2010). No dejaré de señalar que la previsión del art. 165 del Código Procesal coloca a los jueces en posición dificultosa, pues la determinación de un monto con el que resarcir los daños sufridos resulta necesariamente discrecional. En tal hipótesis el juez debe actuar con prudencia, de modo de no convertir la indemnización en un lucro. Es entonces muy posible y altamente probable que de ese actuar discrecional no resulte un monto que coincida exactamente con el del daño sufrido por la

víctima del incumplimiento; pero de todos modos dicha norma lo que pretende es otorgar alguna indemnización al sujeto dañado y no la exacta e integral indemnización que se correspondería a un daño de monto suficientemente acreditado (CNCom., Sala C, expte. n°14618/04 ?Stamati, Héctor Gustavo c/ Visa Argentina S.A. y otro s/ ordinario? 07/05/2013, cita elDial.com - AA80C8), para de esa manera no agravar la situación del deudor. Por otra parte, no puede dejar de ponderarse que la justipreciación del monto se efectúa a la fecha de la resolución del contrato (3 de julio de 2012, conf. CD fs. 269), dado que es ese el momento que determinó el nacimiento de la obligación de resarcir los daños y perjuicios que aquí se reclaman. De ahí que entienda que la suma de \$2.000.000, establecida a la fecha indicada, resulta equitativa, por lo que propongo al Acuerdo su confirmación (art. 165 del Código Procesal).

c. Retraso por mora. La sentencia reconoció por el ítem bajo estudio la suma de \$321.600. Mientras que para el actor el monto reconocido resulta reducido, los accionados cuestionan su procedencia al afirmar la inexistencia de tal retraso. Desde el punto de vista conceptual, se ha señalado que deben indemnizarse los perjuicios derivados de la privación de uso de la cosa, entre los que se cuentan, los alquileres de otra vivienda que, en el caso que nos ocupa, frente a la resolución del contrato, abarcaría el período comprendido entre la mora y la fecha de dicha resolución. Ahora bien, la prueba reunida no indica que el actor haya tenido que alquilar un inmueble para vivir. Por el contrario, al formular su pretensión refiere que lo reclamado comprende un monto por una renta dejada de percibir. En definitiva, reclamó una suerte de lucro cesante que claramente no resulta indemnizable atendiendo al destino del inmueble. De allí que propicie se modifique la sentencia en este aspecto y se revoque la admisión del rubro de que se trata.

d. Daño moral. La Sra. Juez de grado desestimó la indemnización pretendida por daño moral, pues entendió que, en el caso, no se habían traído elementos de convicción que permitieran inferir la afectación de otros intereses que no fueran las meras preocupaciones que, de ordinario, provocan los acontecimientos generadores de perjuicios que, a su criterio, encontraban suficiente reparación mediante el resarcimiento de los daños materiales. De ello se queja el actor. Ahora bien, conforme resulta de la lectura del escrito de inicio del expediente sobre prueba anticipada, el reclamo se inició por una injustificada demora en la terminación de la obra, colocación defectuosa de los materiales proporcionados por el actor e inadecuada realización de techos, ventanas y paredes. Lo cierto es que las pericias encomendadas mostraron al demandante la situación ruinosa de la casa que encomendó construir para que fuera su vivienda familiar. La incertidumbre, la angustia, la frustración de saber que la casa propia es una ruina, tener que demandar para ser resarcido por la absoluta falta de reconocimiento de todos los sujetos responsables de tal circunstancia, y esperar los largos tiempos propios de la justicia, en especial, en casos como el presente, implican de por sí, sin necesidad de prueba alguna, y por la sola actitud de colocarse empáticamente un instante en el lugar de esta familia, tener por acreditado que existió daño moral. Vale recordar que, como tiene dicho esta Sala, tal agravio importa una lesión a las afecciones legítimas, entre otras, la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, el honor, la integridad física, los afectos familiares, hallándose vinculado con el concepto de desmedro extrapatrimonial o lesión en los sentimientos personales. Se ha sostenido también que, para que resulte procedente, no se requiere la producción de prueba directa, sino que el daño moral puede tenerse por comprobado ante la razonable presunción de que el hecho que motiva el juicio haya generado un padecimiento espiritual susceptible de justificar la indemnización reclamada (cfr. Llambías, Jorge J., ?Tratado de Derecho Civil?, t. I, p. 331; CNCom, Sala A, ?Gonzalez, Sandra c/ Transportes Metropolitanos Gral. Roca s/ ordinario?, del 19.05.08; íd., en ?Piceda, Gustavo Alberto c/ Transportes Metropolitanos Gral. San Martín S.A. s/ ordinario?, del 10.07.07, entre otros). Ese temperamento se encuentra hoy expresamente admitido en el art. 1744 del nuevo Código Civil y Comercial que, al regular la prueba del daño, admite que éste se tenga por acreditado cuando surja notorio de los propios hechos. Ello sucede en el caso, dado que, por su propia naturaleza, los hechos vividos por el actor ante el incumplimiento acreditado autorizan a presumir que éste generó en él el daño que me ocupa. Todo ello me lleva a proponer a mis distinguidos colegas admitir el agravio del actor y, en consecuencia, fijar la indemnización de que se trata en la suma de \$300.000 (art. 165 Código Procesal).

e.- Daño punitivo. La juez de primera instancia desestimó el daño punitivo reclamado, de lo que se agravia el actor. Resulta realmente grave que empresas que se han fundado, crecido y desarrollado sobre la base de promover la excelencia en la construcción y mejoramiento inmobiliario, puedan incumplir sus obligaciones y permanecer indiferentes frente al daño que provocan en la misma calidad de vida de quienes confiaron en ellas sus frustradas expectativas. En efecto, tras comprobarse que quien era su cliente, quedó expuesto a tener que soportar varios años de su vida en condiciones, al menos indignas, lo abandonó a su suerte, obligándolo a promover este juicio a efectos de que su derecho fuera reconocido. Así las cosas, el incumplimiento verificado en autos, no es un incumplimiento más, sino que, por las consecuencias que él habría de aparejar -que no pudieron pasar desapercibidas para la empresa constructora- importó implícitamente la comisión de una grave inconducta, susceptible de permitirme encuadrar el obrar que le fue reprochado dentro de la fisonomía que requieren los actos susceptibles de ser sancionados por vía del llamado ?daño punitivo? (CNCom., Sala C, ?Álvarez José Antonio y o. c/Blaisten S.A. y o. s/ordinario? expte. n°23476/12 del 14/12/2016). La doctrina ha destacado el carácter excepcional de la figura, acotando su procedencia a los casos que exhiben particular gravedad (cfr. Stiglitz, Rubén S., Pizarro, Ramón D., "Reformas a

la ley de defensa del consumidor", LL, 2009-B, 949; Nallar, F. "Improcedencia de los daños punitivos en un fallo que los declara procedentes", LL 2009-D, 96, entre otros.). Pero, más allá de que esa gravedad se presenta notoria en este caso, lo cierto es que ese aspecto no debe ir en desmedro de otra función que también cumple el instituto, cual es la de desalentar que se incurra en conductas disvaliosas que, como la que se verificó en autos, sean de por sí susceptibles de incidir en la calidad de vida de los consumidores, o en su integridad y dignidad. La condena "extra" que su aplicación habilita no sólo persigue resarcir a la víctima sino también sancionar al responsable, quitándole a estas inconductas todo resabio de rédito económico, y generando un efecto ejemplificador que prevenga su reiteración (CNCom., Sala D, ?Castañón Alfredo José c/ Caja de Seguros SA s/ ordinario? del 9/04/12; ídem, Sala C, fallo cit.). Por lo expuesto, y si mi distinguidos colegas compartieran mi criterio, corresponderá hacer lugar a la queja del actor y revocar la sentencia, condenando, a diferencia de los demás ítems, a la empresa constructora a abonar al accionante una indemnización de \$250.000 en concepto de daño punitivo. f.- Publicación de la sentencia en la Revista ?Casa Country? La solicitud de publicación de la sentencia en la Revista ?Casa Country?, que el actor funda también en la ley de defensa del consumidor, atribuyendo a la constructora haber difundido publicidad engañosa acerca del trato con sus clientes, no encuentra sustento en autos. En efecto, además de no advertir que el resarcimiento pretendido tenga relación con el daño efectivamente sufrido, se trata aquí de una acción por daños y perjuicio que, si bien involucró intereses que son susceptibles de la protección judicial, no exhibe una arista particular que amerite una difusión compulsiva de su resultado. g.- Entrega de planos y final de obra. El actor se queja por el rechazo del ítem que aquí se analiza. Como bien señala el fallo apelado, el final de obra incluye la solicitud de finalización de obra, declaración jurada de finalización de obra, etc., y todos los planos dibujados conforme a lo construido una vez terminada la obra. En ese aspecto, comparto lo decidido por la juzgadora en el sentido que si bien la entrega de esta documentación constituye una obligación del contratista, lo cierto es que la decisión del actor de proceder a resolver el contrato y realizar los arreglos por cuenta de un tercero, dan por finalizadas las obligaciones al respecto. De ahí que, más allá de los daños y perjuicios reclamados y derivados de la relación contractual, no se puede obligar al demandado al cumplimiento de las obligaciones de la relación contractual ya inexistente. De ahí que propicie la desestimación de la queja y la confirmación de lo decidido en la sentencia sobre el particular. h.- Entrega de factura final por los pagos efectuados. También cuestiona el actor que la sentencia haya omitido tratar el pedido de entrega de la factura final por los pagos efectuados como contraprestación por la construcción de la obra. Sobre este punto, toda vez que no existe controversia en relación a que el actor abonó el valor total como contraprestación de la construcción por él encomendada, entiendo que la queja resulta admisible. En consecuencia, propicio se condene a CIBA S.R.L. a emitir factura final tipo ?consumidor final? correspondiente al contrato de marcos, por los pagos efectuados, por los que habrá de tributarse el IVA de corresponder. i.- El actor critica también que la sentencia de grado omitiera tratar el daño reclamado por la falta de realización de la platea de hormigón y la devolución de los materiales por él entregados y no utilizados por la constructora. Sin embargo, el apelante, en su queja, se desentendió de lo decidido por la Sra. Juez a quo, quien consideró que no resultaba viable una indemnización por tales conceptos pues, en su reclamo, había existido una superposición de pretensiones. Por esa razón, decidió enderezar los rubros objeto de demanda a sus conceptos correctos. Así es que los ítems por los que aquí se reclama han sido considerados, tanto en la instancia de grado como en esta Alzada, al tratar las indemnizaciones determinadas en los párrafos anteriores. XIV.- Con relación a la queja del actor dirigida a cuestionar la sentencia por haber omitido tratar la inconducta procesal reprochada a la codemandada Zacharias, toda vez que el punto ha sido debidamente analizado en el considerando 8 del fallo, nada corresponde proveer. XV.- En cuanto a los intereses moratorios, se dispuso en la instancia anterior que debían computarse desde la presentación de la pericia de la arquitecta Claudia Araceli Abalde el 30 de octubre de 2013 y hasta la fecha de la sentencia, a la tasa pasiva del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a lo previsto por el art. 8 del decreto 529/91 modificado por el decreto 941/91. A partir de ese momento y hasta el efectivo pago de la condena, dispuso a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días, del Banco de la Nación Argentina. De ello se agravia el actor pues considera que debe aplicarse la tasa activa desde que cada daño se produjo. Con relación a la fecha a partir de la cual deben comenzar a correr los intereses moratorios, corresponde fijarlos a partir de la fecha en que la empresa constructora accionada fue notificada que el actor daba por resuelto el contrato (3 de julio de 2012, conf. CD fs. 269), dado que es la fecha de resolución del contrato la que determina el nacimiento de la obligación de resarcir los daños y perjuicios que aquí se reclaman. En cuanto a la tasa que corresponde aplicar, los ítems desvalorización de la propiedad y daño moral han sido justipreciados al tiempo de aquella resolución. De ahí que corresponda su devenguen a la tasa activa por todo el período a computar. Con relación a los daños materiales, toda vez que fueron determinados por la experta arquitecta a la época de la pericia (30/10/2013), por el período comprendido entre la fecha de resolución y la presentación del dictamen pericial, corresponde que los intereses se devenguen a la tasa pasiva del Banco Central de la República Argentina, y a partir de allí, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días, del Banco de la Nación Argentina. Finalmente, con relación al daño punitivo, los intereses, a la tasa activa,

serán calculados a partir del vencimiento del plazo fijado para el cumplimiento de la condena. XVI.- CIBA S.R.L. y la codemandada Zacharías cuestionan la forma en que se decidió la imposición de costas frente a los vencimientos parciales y mutuos.

El art. 68, primer párrafo del Código Procesal sienta el principio general de que ¿la parte vencida debe pagar los gastos de la contraria...?. Sin embargo, no obstante la enfática consagración de este criterio objetivo, admite por vía de excepción la facultad judicial de ¿eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encuentre mérito para ello...? (segundo párrafo del art. citado). Existe entonces una sensible atenuación de la regla general, al acordarse a los jueces el adecuado margen de arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso en particular, y siempre que surja debidamente justificada tal exención (CNCivil, Sala C, R.172.736, del 21-5-96 y sus citas, entre otros precedentes). Pero es de advertir que, en este caso, la demanda ha sido admitida, aunque no en su totalidad, lo que no amerita la eximición parcial de costas a cargo de los demandados como se peticiona. Es que aun cuando la responsabilidad no se haya atribuido en toda su extensión a los accionados, la parte actora mantiene el carácter de victoriosa en el pleito. Además, la condena así establecida preserva la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y evita que los gastos en los que ésta incurrió para obtener tal reconocimiento configuren una disminución en la indemnización. Propongo, en consecuencia, se confirme la imposición de costas decidida por la Sra. Juez de grado. XVII.- Finalmente, CIBA S.R.L. objeta que en la sentencia en la instancia anterior no se considerara lo dispuesto por el art. 505 del Código Civil, actual art. 730 del Código Civil y Comercial, cuando se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes. El art. 730 del Código Civil y Comercial de la Nación, al igual que su antecesor (art. 505 del Código Civil) no impone un límite a la forma de regular los estipendios ni configura un tope en cuanto al monto, sino que se limita a establecer un límite para la responsabilidad del condenado en costas. Así las cosas, mal puede agravarse el demandado de que en la instancia anterior no se tuviera en cuenta lo dispuesto por el artículo en cuestión al regularse los honorarios profesionales. Es que, en su caso, deberá hacer valer el límite legal de responsabilidad en materia de costas en la instancia anterior, y por la vía y forma correspondiente. En consecuencia, considero que debe desestimarse el agravio. XVIII.- En síntesis. Por todo lo expuesto, si mi voto fuese compartido propongo que, por los fundamentos que aquí se exponen, se confirme la sentencia recurrida en lo principal que decide, con la salvedad que la condena resulta concurrente frente al actor, sin perjuicio de las acciones de regreso que entre los obligados pudiesen corresponder. Asimismo, propicio se admita una suma en concepto de daño moral por la suma de \$300.000. Asimismo, se condene a CIBA S.R.L. al pago de \$250.000 por daño punitivo y a emitir factura tipo ¿consumidor final? por los pagos efectuados, con más el IVA de corresponder. Modificar lo decidido en materia de intereses, los que habrán de liquidarse conforme a los lineamientos determinados en el considerando XV. Finalmente, propongo que las costas de Alzada sean soportadas por los demandados vencidos (art. 68 y 69 del Código Procesal). Así voto. Los Dres. Converset y Diaz Solimine, por razones análogas, adhieren al voto que antecede.- PABLO TRÍPOLI - JUAN MANUEL CONVERSE - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.-

Buenos Aires, 11 de septiembre de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia recurrida en lo principal que decide, con la salvedad que la condena resulta concurrente frente al actor, sin perjuicio de las acciones de regreso que entre los obligados pudiesen corresponder. 2) Admitir una suma en concepto de daño moral por la suma de \$300.000. 3) Condenar a Construcciones Integrales de Buenos Aires S.R.L. al pago de \$250.000 en favor del actor en concepto de daño punitivo y a emitir factura tipo ¿consumidor final? por los pagos efectuados, con más el IVA de corresponder. 4) Modificar lo decidido en materia de intereses, los que habrán de liquidarse conforme a los lineamientos determinados en el considerando XV. 5) Imponer las costas de Alzada a los demandados vencidos. 6) En atención al mérito, valor, extensión y complejidad de las tareas realizadas, etapas cumplidas, proporcionalidad que deben guardar los emolumentos de los auxiliares de la justicia con los de los profesionales del derecho, monto en juego y lo prescripto por los arts. 16,19, 20, 21, 22, 24, 29 y cc. de la ley 27.423, arts. 279 y 478 del C.P.C.C.N., se regulan los honorarios del Dr. Emanuel Catardo en 554 UMA, equivalente al día de la fecha a la suma de \$1.328.492 (Ac. 20/19); los del Dr. Leonardo Marcelli, en 732,87 UMA, que representan la cantidad de \$1.757.427,05; los de la Dra. Lorena P. García en 493,02 UMA, equivalente a la suma de \$1.182.261,96; y los de la Dra. Mabel Florencia Mirkin, en 328 UMA, equivalente a la suma de \$788.174,64. Asimismo, se fijan los honorarios del perito ingeniero Juan Carlos Vera -por el dictamen de fs. 1286/92 y fs. 1419/23- en 227,76 UMA, equivalente a la suma de \$546.168,48; los del perito contador Gabriel A. Papaleo -por la labor de fs. 1492/6 y fs. 1530- en 189,80 UMA, que representan la cantidad de \$455.140,4; los de la perito arquitecta Claudia A. Abalde en 227,76 UMA, equivalente a \$546.168,48 y los del perito calígrafo Alejandro J. Rodríguez -por la labor de fs. 1575/7- en 189,90 UMA, que representan la suma de \$455.140,4. De conformidad con lo dispuesto en el Anexo C: Anexo III, del decreto 1467/2011 reglamentario de la ley 26.589 con la modificación establecida en el decreto 2536/2015 Anexo 1, art. 2, G), se fija la retribución a favor de la mediadora Dra. Silvia L. Bonino, en la suma de \$72.000, en tanto ella deriva de expresa disposición legal. Por la labor de Alzada se regulan, los honorarios del Dr. Emanuel Catardo en 166,2 UMA, equivalente a la suma de \$398.547,6; los del Dr. Leonardo Marcelli en 219,86 UMA, que

representan la cantidad de \$527.226,67 y los de la Dra. Lorena P. García en 147,90 UMA, equivalente a \$354.678,58, los que deberán abonarse en el plazo de diez días (cfr. art. 30 y 54 de la ley 27.423). Regístrese, notifíquese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada 15/2013) y devuélvase.- PABLO

TRÍPOLI JUAN MANUEL CONVERSETH OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE

044561E