

Resolucion Por Incumplimiento Contractual Colocacion Defectuosa De Cielorraso

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Junín, a los 18 días del mes de Febrero

del año dos mil veinte, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, GASTON MARIO VOLTA y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa nº JU-7910-2017 caratulada: "ARRIETA ANDREA RAQUEL C/ TAPIA MARCELO FABIAN Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán, Guardiola y Volta.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Castro Durán dijo: I- A fs. 110/114vta. la magistrada de primera instancia, Dra. Laura S. Morando, dictó sentencia, por la que por la que recepitó la pretensión deducida por Andrea Raquel Arrieta contra Marcelo Fabián Tapia y Eco Revestimientos, condenando a estos últimos pagar a aquella, la suma de \$ 151.616, con más intereses a la tasa pura del 6% anual, desde el 3/10/2016 hasta la fecha de la sentencia, y a partir de entonces y hasta el día del efectivo pago, a la tasa pasiva que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a plazo fijo a treinta días, salvo en los periodos en los que tenga vigencia y sea superior, que se aplicará la tasa que dicha entidad disponga para los fondos captados a través del sistema Home Banking. Impuso las costas a la parte demandada y difirió la regulación de honorarios profesionales. De tal modo, la sentenciante "a quo" se expidió respecto de la pretensión encaminada a la indemnización de los daños que alegó haber padecido la accionante, a raíz de la deficiente colocación de un cielorraso por parte del demandado. Para adoptar tal decisión, la sentenciante "a quo" aclaró inicialmente que el Código Civil y Comercial resulta aplicable en autos, en virtud de que ya estaba vigente al momento en que se originó la relación contractual aquí debatida; a lo que agregó que también son aplicables las pertinentes normas del derecho del consumidor. Seguidamente, haciendo un minucioso análisis del dictamen presentado por la perito arquitecta designada en autos, tuvo por probada la defectuosa colocación de las placas del cielorraso, y concluyó en que, para la realización de un trabajo correcto que conlleve a un resultado adecuado, resulta necesaria la instalación de un nuevo cielorraso; por lo que condenó al demandado al pago de la suma estimada por la perito arquitecta para la realización de tal labor. II- Contra este pronunciamiento, el demandado interpuso apelación a fs. 122; recurso que, concedido libremente, motivó la elevación del expediente a esta Cámara, donde a fs. 130/133 se agregó la correspondiente expresión de agravios. En dicha presentación, el apelante se agravió por la recepción íntegra de la pretensión deducida en su contra. Criticó la interpretación efectuada por la magistrada "a quo" del dictamen presentado por la perito arquitecta, sosteniendo que no surge del mismo, que la obra realizada en la vivienda de la actora sea inútil, ni tampoco que deba ser totalmente desmontada, para ser nuevamente realizada en forma íntegra. Afirmó que indudablemente esa es la interpretación realizada por la "a quo", porque lo condenó al pago del total de la suma reclamada. Expuso que su empresa, al responder la demanda, ofreció reparar las deficiencias existentes, contra el pago del saldo adeudado. Transcribió párrafos del dictamen pericial y de la contestación de la perito a las impugnaciones formuladas; y posteriormente, aseveró que fue la propia accionante quien, pese al asesoramiento en contrario, decidió colocar perfilera tipo Durlock entre las cabreadas, para soportar la placa autoportante. Dijo que del informe pericial surge que las fisuras surgidas con posterioridad a la colocación del cielorraso, no fueron provocadas por su mala instalación, sino por movimientos del techo; por lo que resulta arbitraria la condena a pagar el costo de una nueva obra íntegra, como si nada se hubiese ejecutado. Agregó que a la actora le resta abonar un saldo remanente de \$ 33.000, que fue reclamado por carta documento; importe del cual, la propia actora reconoció expresamente adeudar \$ 11.000, y del cual ninguna mención se hizo en la sentencia en revisión. Continuó manifestando que en la improbable hipótesis de que la sentencia sea confirmada, ese saldo actualizado debe ser compensado del monto de condena. Por último, argumentó que de las propias palabras empleadas por la "a quo", resulta que no existe certeza de que sea necesaria la realización íntegra de una nueva obra, ni de que haya quedado descartada la posibilidad de reparación de la misma o de reutilización del material no dañado; razón por la cual, la condena al pago total de la suma reclamada, importa un enriquecimiento sin causa de la actora. III- Corrido traslado del memorial reseñado precedentemente, a fs. 136/139 se agregó la contestación formulada por la actora, quien solicitó inicialmente que se declare desierta la apelación del demandado, por insuficiencia en su fundamentación, y subsidiariamente, la desestimación de dicho recurso; luego de lo cual, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a las presentes actuaciones en condiciones de resolver. IV- En tal labor, inicialmente señalo que la fundamentación recursiva expuesta por la parte demandada no adolece de la insuficiencia técnica que le achaca la parte actora; sino que, independientemente de la suerte que en definitiva corra la apelación deducida, la expresión de agravios presentada luce ajustada a lo prescripto por el artículo 260 del Código Procesal; motivo por el

cual, se impone el rechazo de la declaración de deserción peticionada. V- Paso entonces al tratamiento de los distintos agravios.

1] Comienzo por el agravio basado en que los desperfectos y deficiencias del cielorraso, tuvieron una causa ajena a su instalación.

A tal efecto, considero útil recordar que con el dictamen presentado por la perito arquitecta Alejandrina Martignoni, del que no encuentro motivo válido alguno para apartarme, por esta fundado en los principios técnicos propios de la especialidad de la experta (arts. 384 y 474 CPCC), quedaron probados los defectos e imperfecciones existentes en el cielorraso de la vivienda de la accionante.

Al respecto, la aludida perito expuso que "...En la inspección a la vivienda de calle 9 de Julio, se detectó que el cielorraso de placas de yeso auto portante ejecutado en la misma, presenta una serie de deficiencias e imperfecciones, perceptibles a simple vista. En primer lugar, es importante aclarar, que si bien la situación se repite tanto en la planta baja como en la planta alta de la vivienda, es en esta última donde aparecen las patologías con mayor énfasis. En la planta baja, se observaron las siguientes deficiencias: No alineación de varias placas de yeso. Fisuras en junta entre placa y placa. Fisuras en encuentro de placa-moldura, en casi todo el perímetro de los ambientes. Resto de material de sellado en placas de yeso. Tramos de molduras en mal estado, con material de sellado y de diferentes tamaños (ver Anexo I Fotográfico, foto 16). Algunas placas de yeso con esquinas rotas (ver Anexo I Fotográfico, foto 15). En la planta alta, es importante aclarar en principio, que estas patologías se encuentran magnificadas, por decirlo de alguna manera. Las fisuras entre placa y placa son mayores, con corrimientos verticales entre las mismas, afectando a varias placas en conjunto. Los encuentros de placas y paramentos o en este caso con el tirante del ático, se encuentran muy imperfectos, con un grado bastante grande de desprendimiento de las placas. En el baño, en el sector ducha, es muy notorio el abombamiento de 4 placas. En el dormitorio secundario, tal cual se observa en las fotos adjuntas en el Anexo I, se puede ver una fisura en diagonal, que también afecta varias placas...". Con respecto a las causas de tales defectos, la arquitecta Martignoni expuso "...en cuanto a las causas del estado actual del cielorraso y de las deficiencias mencionadas ut supra, principalmente en lo referente a fisuras entre placas y en el perímetro de los locales, es necesario aclarar, por un lado, que los cielorrasos auto portantes, a diferencia de los armados con estructura soporte de perfiles metálicos y placas de roca de yeso, se vinculan y sostienen del techo de una manera directa. Por lo cual, cualquier movimiento que éste genere, puede transmitirse al cielorraso. Lo recomendable técnicamente en estos casos, es interponer entre los soportes, algún elemento elástico que actúe de amortiguador, lo cual esta perito no puede afirmar si están colocados o no, ya que no son visibles a simple vista..." (ver escrito electrónico de fecha 8/11/2018, resp. al punto 1° propuesto por la parte actora, el entrecomillado encierra copia textual). De este último párrafo transcripto, es dable inferir que si las fisuras verificadas entre las placas de yeso y en el perímetro de los ambientes, hubieran tenido su origen en movimientos del techo, tales defectos se deberían a la deficiente instalación del cielorraso; ya que se hubieran evitado, si se hubiese colocado un elemento amortiguador entre los soportes del mismo. En virtud de lo expuesto precedentemente, se impone la desestimación del agravio en tratamiento.

2] Tampoco puede tener éxito el agravio basado en que no es necesaria la realización íntegra de una nueva obra. Esta argumentación recursiva queda descartada por el tenor del dictamen presentado por la perito arquitecta Martignoni. Es que esta experta, al responder la impugnación formulada por la parte demandada, refiriéndose a este punto, dijo que "...Los tramos de molduras cuyas medidas difieren uno de otro, no podrían solucionarse con enmasillado y pintura, ya que algunos de dichos tramos, además, se encuentran desfasados, teniendo en ese caso que colocar bastante material para poder unificar las mismas, por lo cual, no quedaría incluso como debería quedar, la colocación de la moldura perimetral a modo de terminación del cielorraso..." (ver escrito electrónico de fecha 13/2/2019, resp. brindada en el punto II.4, el entrecomillado encierra copia textual). Asimismo, la perito Martignoni agregó que "...Las placas que se encuentran con fisuras y las que poseen presencia de moho, no serían reemplazables por unidad, ya que como se aclara más adelante, se trata de un cielorraso auto portante, en el cual las placas se van encastrando unas a otras, lo cual podría derivar en la posible situación de que al retirar varias placas se terminen afectando aquellas que están correlativas...Lo cual implica que de reemplazar una sola unidad, se tornaría factible que se dañen las placas que se encuentran alrededor. Además, como se evidencia en el Anexo I Fotográfico, algunas fisuras recorren varias placas en su longitud..." (ver escrito electrónico de fecha 13/2/2019, resp. brindada en el punto II.6, el entrecomillado encierra copia textual).

También dijo que "...las deficiencias observadas tanto en la planta baja como en la planta alta de la vivienda, son diversas y variadas. Se pudo observar la presencia de fisuras, de corrimientos, de abombamientos, de desplazamientos verticales, etc. Al momento de ejecutar las reparaciones, no es posible asegurar que al retirar las placas afectadas no termine afectando las placas correlativas a estas, ya que el montaje exige un encastrado que obliga, en casos de rotura, fisura, etc., a realizar toda una tarea de coronamiento alrededor del módulo con patología..." (ver escrito electrónico de fecha 13/2/2019, resp. brindada en el punto B.4). Como surge claramente de estos tramos transcriptos del informe pericial, el defectuoso cielorraso instalado no resulta aprovechable para la actora, sino que debe ser íntegramente reemplazado por otro que cumpla adecuadamente la función a la que está destinado (art. 1083 CCyC). Por ello, tal como lo anticipé, este agravio no puede prosperar. 3] Finalmente, me ocuparé del agravio basado en que el saldo del precio adeudado por la actora, debidamente actualizado, debe ser compensado del monto de condena.

A tal efecto, estimo relevante mencionar que, aunque no fue expresamente expuesto en la demanda, en la que el reclamo se circunscribió a la indemnización de los daños y perjuicios provocados por el defectuoso cumplimiento de la prestación; es evidente que la actora no requirió el exacto cumplimiento del contrato, más la reparación de los daños; sino que, por el contrario, extinguió los efectos del mismo, resolviéndolo y reclamando la indemnización de los daños (arts. 1077, 1078, 1082, 1083 y 1084 CCyC). Entonces, tratándose de una pretensión de resolución del contrato, obviamente la parte actora no está obligada a cumplir con la prestación a su cargo; motivo por el cual, la desestimación del agravio en tratamiento, se impone. VI- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: Desestimar la apelación en tratamiento, y consiguientemente, mantener la sentencia impugnada (arts. 1077, 1078, 1082, 1083 y 1084 CCyC; 1,2, 3 y 37 ley 24.240). ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Volta, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: I)- Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 122; y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 110/114vta. (arts. 1077, 1078, 1082, 1083 y 1084 CCyC; 1,2, 3 y 37 ley 24.240). II)- Las costas de Alzada se imponen al apelante (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en la que estén determinados los de primera instancia (art. 31 LH). ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Volta, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUNIN, (Bs. As.), 18 de Febrero de 2020. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I)- Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 122; y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 110/114vta. (arts. 1077, 1078, 1082, 1083 y 1084 CCyC; 1,2, 3 y 37 ley 24.240). II)- Las costas de Alzada se imponen al apelante (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en la que estén determinados los de primera instancia (art. 31 LH)./a> Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- 002713F