

Incendio: Responsabilidad solidaria del constructor, director de obra, instalador eléctrico y el supermercado que vendió una heladera porque sus defectos contribuyeron al incendio del inmueble

Incendio: Responsabilidad solidaria del constructor, director de obra, instalador eléctrico y el supermercado que vendió una heladera porque sus defectos contribuyeron al incendio del inmueble

Incendio: Responsabilidad solidaria del constructor, director de obra, instalador eléctrico y el supermercado que vendió una heladera porque sus defectos contribuyeron al incendio del inmueble Fuente: doc_03_2026_0007.html Partes: Caballero Liliana María c/ Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L. y otros s/ daños y perjuicios Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: I Fecha: 22 de diciembre de 2025 Cita digital: dj158482158482158482 Responsabilidad solidaria del constructor, director de obra, instalador eléctrico y el supermercado que vendió una heladera porque sus defectos contribuyeron al incendio del inmueble. Cuadro de rubros indemnizatorios. Sumario: 1.-Corresponde condenar solidariamente a los codemandados, ya que se comprobó el incendio ocurrido en la unidad funcional de la actora, se produjo debido a una suma de fallas de elementos electromecánicos pertenecientes al departamento -interruptor diferencial e interruptor termo-magnético- y a la heladera, lo que provocó los daños por los que se reclama. 2.-El supermercado donde se compró la heladera defectuosa, se ubica dentro de la cadena de comercialización como vendedora de la heladera que inició el incendio y es responsable conforme el art. 40 LDC. 3.-La responsabilidad entre el constructor, el director de obra y el proyectista frente a terceros es solidaria sobre la base del origen de la responsabilidad, ya que, si bien la actividad peculiar de cada uno de los partícipes en la construcción puede incidir en forma distinta en la producción de la ruina total o de la amenaza de ruina, para la ley integran un complejo único que no puede ser distinguido. 4.-No pueden los arquitectos que ejercieron los roles de director de obra e instalador eléctrico pretender exonerarse de la responsabilidad por vicios y defectos que presente la obra aun cuando estos se relacionen con trabajos realizados o materiales provistos o colocados por otros gremios contratados al efecto, pues era su responsabilidad dirigir la obra velando porque ésta se desarrolle correctamente, según las reglas del arte. 5.-La obligación que pesa sobre los codemandados reviste carácter concurrente y no solidario (del voto en disidencia parcial de la Dra. Iturbide). Fallo: En la Capital Federal de la República Argentina, a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil veinticinco, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos «Caballero, Liliana María c/ Desarrollos y Construcciones Urbanas SRL y otros s/ daños y perjuicios», expte. n°: 84942/2016, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Paola Mariana Guisado, Dr. Juan Pablo Rodríguez y Dra. Gabriela A. Iturbide. Sobre la cuestión propuesta la Dra. Guisado dijo: I.- La sentencia dictada a fs. 1055/1097 hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.», Gabriel Pitchon, «GHI S.R.L.», «Frimetal S.A.» (continuadora de Electrolux Argentina S.A.) y a «COTO C.I.C.S.A.», a abonarle a la actora Liliana María Caballero la suma de \$41.679.144, con más sus intereses y costas. Hizo extensiva la condena a «Zurich Argentina Cía. de Seguros S.A.» en los términos y alcances de la cobertura asegurativa brindada a favor del codemandado Pitchon. Finalmente, desestimó la acción respecto de Federico Zoladz, con costas en el orden causado. II.- El fallo fue apelado por la parte actora y la totalidad de los condenados. La accionante en sus agravios de fs. 1281/1289, contestados a fs. 1365/1375, 1376/1386, 1388/1393, 1395/1401, 1403/1409 y 1411/1415, se agravia de la eximición de responsabilidad del codemandado Zoladz. Asimismo, critica lo reconocido en concepto de daños a la unidad, enseres adquiridos, privación de uso y daño moral. Se queja de lo decidido respecto a los intereses. El codemandado Gabriel Pitchon en su memorial de fs. 1159/1199, respondido a fs. 1356/1363 cuestiona la responsabilidad atribuida así como el rechazo de la demanda respecto a Federico Zoladz. También, se queja de lo establecido por daños a la unidad, enseres adquiridos, privación de uso y daño moral. «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» mediante su escrito de fs. 1201/1244, replicado a fs. 1356/1363bis, ataca la responsabilidad atribuida así como lo decidido sobre el demandado Zoladz. En subsidio, se agravia de las sumas establecidas por daños a la unidad, enseres adquiridos, privación de uso y daño moral. «GHI S.R.L.» en su expresión de agravios de fs. 1253/1279, contestada a fs. 1356/1363ter, se agravia de la responsabilidad atribuida. Asimismo, critica lo cuantificado por daño material, enseres adquiridos y privación de uso. «Coto C.I.C.S.A.» en su escrito de fs. 1281/1288, respondido a fs. 1356/1360, cuestiona la responsabilidad que se le endilga. Asimismo, critica las partidas de daños a la unidad, enseres adquiridos, privación de uso y daño moral. «FRIMETAL S.A.» -absorbente de «Electrolux Argentina S.A.»- en su memorial de fs. 1291/1306, replicado a fs. 1356/1361, 1388/1393 y 1395/1400, reprocha la atribución de responsabilidad. Luego, se queja de lo reconocido por daños a la unidad, enseres afectados, privación de uso y daño moral. Finalmente, se agravia de la tasa de interés fijada para la suma concedida en dólares. La citada en garantía «Zurich Argentina Cía. de Seguros S.A.» mediante su escrito de fs. 1145/1157, replicado a fs. 1247/1251 y 1349/1352 reprocha la responsabilidad

asignada a su asegurado Gabriel Pitchón. Además, ataca las sumas establecidas por daños a la unidad, enseres adquiridos, privación de uso y daño moral. III.- Por una cuestión de orden metodológico corresponde que en primer lugar me dedique a abordar las críticas referentes a lo decidido en materia de responsabilidad, ya que de su suerte depende la necesidad de analizar los demás agravios esgrimidos. La Sra. Liliana María Caballero relató en su demanda que el 8/07/2015 suscribió un convenio de incorporación al fideicomiso inmobiliario Peña 2812, suscribiendo el acta de posesión por la cual le hicieron entrega de la llave de un departamento a estrenar identificado como UF 302, situado en el tercer piso del edificio de la calle Peña n°2812 de esta ciudad. Agregó que el 16/8/2015 por la noche se produjo un siniestro en el inmueble y se incendió el departamento. Destacó que, aproximadamente una hora y media antes del incidente, la actora había conectado una heladera nueva marca Electrolux que había adquirido en un supermercado «Coto», y señaló que también había llevado al inmueble otros artículos necesarios, dado que estaba próxima a mudarse. Indicó que, según surgía del informe de la Superintendencia Federal de Bomberos y del informe realizado por el perito designado en el expediente sobre diligencias preliminares que promovió, el origen del fuego se debió a un problema «en el bobinado del compresor o en el relay de control de la heladera y se le sumó una falla en el interruptor diferencial de entrada al departamento y una posible falla del interruptor termomagnético, atento a las conexiones eléctricas del edificio, también a estrenar, no cumplían con los parámetros necesarios que exige la reglamentación. no solo falló la heladera sino que también fallaron los controles y todo ello junto originó el incendio que causó tremendo desastre en mi departamento». En base a los hechos narrados, demandó el resarcimiento de los daños sufridos a «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.A» en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Peña 2812 por ser quien estuvo a cargo del desarrollo, realización y concreción del emprendimiento inmobiliario, a «Coto CICSA» por tratarse del negocio donde adquirió la heladera, a «Electrolux Argentina S.A» por ser su fabricante y al arquitecto Federico Zoladz por ser quien estuvo a cargo de la instalación eléctrica del edificio (ver ampliación de demanda de fs.89). Luego, ante las solicitudes realizadas por «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» y Federico Zoladz, se dispuso citar como terceros «GHI S.R.L.», quien tuvo a su cargo las obras de instalaciones eléctricas, y a Gabriel Pitchón, en su carácter de director de obra e instalador eléctrico (fs.461/462). El magistrado de grado luego de encuadrar el vínculo entre la actora y los diferentes demandados como una relación de consumo y analizar el material probatorio aportado en autos, resolvió admitir la demanda en base a que tuvo por acreditado que el incendio en la unidad funcional de la Sra. Caballero se produjo debido a una suma de fallas de elementos electromecánicos tales como el interruptor diferencial y interruptor termomagnético -pertenecientes a la instalación eléctrica del departamento- y al relay de arranque-parada y bobinado del compresor, ambos ubicados en la heladera. En base a ello, por las deficiencias en la instalación eléctrica del inmueble, el a quo admitió la pretensión contra «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» como responsable de llevar a cabo la obra, al codemandado Pitchón, en su carácter de director de la obra y a «GHI S.R.L.», como proveedora de la instalación eléctrica del edificio. Asimismo, por los desperfectos existentes en la heladera condenó a «Frimetal S.A.» como continuadora de Electrolux y a «COTO C.I.C.S.A» en sus roles de fabricante y comercializadora, respectivamente del producto vicioso. Respecto al codemandado Zoladz, el sentenciante estimó que no se encuentra suficientemente demostrada su participación en la decisión y colocación de las llaves térmica y diferencial cuya falla coadyuvó a que el incendio se desencadenara. Por tanto, no le hizo extensiva la calidad de proveedor de la relación de consumo y decidió eximirlo de responsabilidad, rechazando la demanda a su respecto. Ante esta alzada y en lo referido a la causa del incendio ponderada por el magistrado de grado, los emplazados esgrimen diferentes quejas. Pitchon y «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» alegan que el fuego se inició por un recalentamiento dentro de la heladera y no por fallas en la protección termomagnética ni en el disyuntor diferencial del inmueble. Refieren que la instalación eléctrica funcionó correctamente mientras que el motor de la heladera se convirtió en una estufa que provocó el siniestro. Asimismo, critican que no haya considerado la conducta de la actora en el lamentable desenlace. «GHI S.R.L.» asevera que la única causa del evento fue la falla que originó el incendio fue el desperfecto en el recubrimiento aislante de los conductores eléctricos de la heladera. Afirma que no ha quedado debidamente probada la falla del interruptor diferencial y el termomagnético sino que, por el contrario, de las fotografías obrantes en la pericia, se desprende que funcionaron correctamente. Por su parte, «FRIMETAL S.A» se agravia de la apreciación de la prueba efectuada por el juez, por cuanto sostiene que la pericia electromecánica es contundente al señalar que la causa adecuada y directa del incendio no fue la presunta falla del electrodoméstico, sino las deficientes instalaciones eléctricas del inmueble. En base a ello, alega que se configuró a su respecto un supuesto de ruptura del nexo causal por la culpa de un tercero. «Zurich Argentina Cía. de Seguros S.A.», señala que de las probanzas resulta evidente que el incendio se produjo por la falla del recubrimiento aislante de los conductores eléctricos pertenecientes a la heladera marca Electrolux. Añade que no se acreditó la relación causal entre las supuestas deficiencias en la instalación eléctrica puestas de manifiesto por el perito y la ocurrencia del evento. Subsidiariamente, afirma que existió un hecho de un tercero por el que el asegurado Pitchon no debe responder, toda vez que fue la empresa «GHI S.R.L.» la que tuvo a cargo la instalación eléctrica. Adelanto desde ya que en las expresiones de agravios bajo análisis no encuentro fundamento que logre

conmover lo decidido por el colega de grado. Por el contrario, los memoriales se limitan a seguir las líneas argumentales asumidas al impugnar el peritaje electromecánico, sin hacerse cargo ni intentar rebatir de manera mínimamente robusta los fundamentos expuestos en la sentencia en crisis para rechazar los planteos oportunamente articulados. En efecto, entre los elementos de prueba obrantes en la causa surge el dictamen presentado por el perito ingeniero electromecánico a fs. 288/330 del expediente «Caballero, Liliana María c/ Desarrollos y Construcciones SRL y otros s/ Diligencias Preliminares» (67765/2015). El experto analizó el informe de la Superintendencia Federal de Bomberos, examinó la unidad funcional de la actora y adjuntó diversas fotografías en las que se aprecian los daños producidos por el incendio. Luego, informó: «En las fotos anteriores, se muestra el compartimento del motor-compresor de la heladera, en el mismo se aprecian los cables quemados, caja del relay de arranque/parada carbonizada y los caños de cobre del equipo cocinados por el calor. De la misma forma se puede apreciar como el revestimiento aislante del cuerpo de la heladera se ha derretido y tomado fuego por la presencia de la fuente de calor. En la siguiente fotografía tenemos los cables de alimentación totalmente carbonizados al igual que el toma de la pared». A continuación señaló «En consecuencia, y en forma coincidente con lo expresado por la Superintendencia Federal de Bomberos, el origen del fuego está en la falla del recubrimiento aislante de los conductores eléctricos (R.A.C.E.) pertenecientes a la heladera. Lo que se debe tener en cuenta es que el mencionado recubrimiento aislante no es solamente la vaina aislante de los cables, también es la carcasa contenedora del relay y el esmalte de protección de los bobinados internos del compresor» (el resaltado me pertenece). El profesional continuó explicando que «para que se produzca una sobre-corriente en un conductor que provoque que el mismo se caliente, derrita el aislante y genere la temperatura suficiente y consecuentemente produzca fuego, se deben dar algunas condiciones a saber: 1. Que el bobinado del compresor se haya puesto en corto o que el compresor se haya trabado, haciendo circular por el bobinado más corriente de la que normalmente debería circular. 2. Que el relay no haya cortado a la temperatura adecuada y haya obligado al compresor a seguir funcionando en forma continua lo que le produce la falla indicada en el punto anterior». Luego, el ingeniero esbozó dos posibles escenarios por los que el interruptor termo-magnético del departamento no se habría activado «1. O la corriente fue inferior a los 15 A y por eso no salta el interruptor termo-magnético 2. O el mismo ha fallado permitiendo que la corriente supere ampliamente este límite desarrollando una temperatura alta en los conductores del bobinado y controles de la heladera, generando este ascenso de temperatura el fuego en el interior de la heladera.». Independientemente de las hipótesis apuntadas, el perito indicó «Adicionalmente a la falla o no del interruptor termo-magnético, se tiene una falla del interruptor diferencial, dado que al quemarse los aislantes de los cables, se permite una circulación de corriente entre los mismos y el conductor de protección (cable de tierra) y debería haber saltado interrumpiendo el suministro de electricidad al equipo, evitando así la continuidad del suministro de electricidad que incrementa la temperatura en el bobinado del compresor» (el resaltado me pertenece). Finalmente, sobre cuáles fueron las causas que provocaron el incendio en el inmueble de la Sra. Caballero, el experto concluyó que se debió «a una suma de fallas de elementos electromecánicos. una falla en el bobinado del compresor o una falla en el relay de control, más una falla en el interruptor diferencial de entrada al departamento y una posible falla del interruptor termo- magnético son los elementos que permiten una constante alimentación de electricidad» (el resaltado me pertenece). Del informe se desprende que el perito ingeniero concluyó que la suma de desperfectos atribuibles tanto a la heladera como a la instalación eléctrica del departamento, fueron los que posibilitaron el recalentamiento en el electrodoméstico que dio origen al fuego. En ese sentido, las críticas de Pitchon, «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.», «GHI S.R.L.» y «Zurich Argentina Cía. de Seguros S.A.» referidas a que la causa del evento fue únicamente la falla producida en la heladera, no pueden ser acogidas. Es que no se hacen cargo de la contundente conclusión del experto en cuanto a que si bien el origen del calor se produjo en la heladera «las protecciones instaladas en la unidad siniestrada NO ACTUARON EN LA FORMA PREVISTA» (la mayúscula pertenece al original, fs. 392/397, expte. n° 67765/2015). Al respecto el experto escribió que «dichos elementos SUELEN FALLAR y no son confiables, especialmente las marcas utilizadas en la instalación. Tal como se dice en el informe originalmente presentado, la falla en el bobinado produce sobre-corrientes que no son detectadas por los elementos de protección (por falla o mala calibración de origen), lo que provoca el deterioro de los aislantes de los cables y luego da origen al fuego y los daños conocidos. Tal como ha indicado este perito NO HUBO CORTOCIRCUITO, si hubo sobre-corrientes no detectadas en los elementos de protección que originan el siniestro» (fs. 392/397, expte. n° 67765/2015). Asimismo, el ingeniero electromecánico a fs. 745/747 de estos autos ratificó sus conclusiones contestando «Se intenta indicar que la falla es SOLO de la heladera, cuando en realidad, este perito ha indicado que la falla tiene un origen mayor y es la heladera y las protecciones de sobre-corrientes (interruptor termo-magnético) y de corrientes de fuga (Interruptor de corriente diferencial)». Tampoco puede prosperar la queja traída por «FRIMETAL S.A.» quien, en sentido contrario a lo sostenido por los recurrentes mencionados, alega que la causa exclusiva y determinante del evento fue el deficiente estado de la instalación eléctrica de la propiedad. Ello, por cuanto no puede soslayarse que la Superintendencia Federal de Bomberos y el perito designado informaron que el foco de origen del incendio se localizó exclusivamente en la heladera (arts. 386 y 477, CPCC). Sobre ese aspecto, el profesional apuntó que, si bien en

su dictamen analizó distintas posibilidades de ocurrencia del accidente, todas ellas se basan en la falla de la heladera. Aclaró que «Por la acción del fuego que han destruido los elementos involucrados, no hay una forma de asegurar cual de las partes indicadas en la heladera es la que ha fallado y producido el siniestro, razón por la cual se mencionan todas ellas. Tal como se ha indicado puede ser el relay, el compresor en su bobinado o una traba mecánica del compresor. Si el fuego como quiere dar a entender el demandado Electrolux se hubiese iniciado en el tomacorriente de la pared, no habría afectado tan seriamente la parte inferior de la heladera, pero, tal como muestran las fotografías, la fuente de calor origen del siniestro está ubicada en el sector correspondiente al compresor y relay de la unidad» (contestación del perito a la impugnación de Electrolux). Finalmente, tampoco puede ser acogido el planteo de los accionados Pitchon, «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» y «GHI S.R.L.» sobre una posible culpa de la víctima en la producción del incendio por no haber tomado las precauciones necesarias previo a enchufar la heladera. Es que se trata un extremo que no ha sido acreditado en tanto no surge del informe de la Superintendencia Federal de Bomberos, ni tampoco el perito señaló algo sobre tal posibilidad en su dictamen (art.377, CPCC), Corresponde, por tanto, desestimar la cuestión bajo estudio. Así las cosas, ante la ausencia de otros elementos probatorios que brinden sustento a la postura de los impugnantes y siendo que el experto ha contestado satisfactoriamente los cuestionamientos formulados, en orden a lo establecido por los arts. 386 y 477 del Cód. Procesal, no cabe sino aceptar las conclusiones antes enunciadas, y desestimar las quejas de ambas partes al respecto, que en definitiva se limitan a reiterar las impugnaciones practicadas en primera instancia. Por tanto, considero al igual que el juez de grado que en autos se acreditó que el incendio ocurrido en la noche del 16 de agosto de 2015 en la Unidad Funcional n°302, del edificio de la calle Peña 2812 de esta ciudad, se produjo debido a una suma de fallas de elementos electromecánicos pertenecientes al departamento (interruptor diferencial e interruptor termo-magnético) y a la heladera Electrolux (relay de arranqueparada de la heladera y bobinado del compresor de la heladera), lo que provocó los daños por los que se reclama (arts. 377, 386, 477, CPCC). Consecuentemente, sin necesidad de mayores consideraciones, corresponde desestimar la crítica vertida por «Frimetal S.A» en cuanto a que se la condenó sin encontrarse acreditado un vicio en la heladera. En cuanto al agravio traído por «Coto CICSA» debo señalar que no se encuentra controvertido a esta altura del proceso que entre el nombrado y la actora existió una relación de consumo en tanto la Sra. Caballero adquirió en un local del supermercado «Coto» la heladera marca Electrolux, como destinataria final, en beneficio propio (art.1, Ley 24.240). La empresa de supermercados sostiene que el a quo le endilga erróneamente responsabilidad de tipo objetiva, por el solo hecho de ser un eslabón de la cadena de consumo, sin tener en consideración que nada puede hacer «Coto» en los casos que un producto electrodoméstico tenga una falla de fábrica que se manifiesta de manera posterior a su venta. Sin embargo, tal defensa no puede prosperar en tanto el art. 40 de la ley 24.240 dispone que si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa -tal como se configuró en la especie-, responderán solidariamente el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. En tal sentido, no cabe duda que la emplazada «Coto» se ubica dentro de la cadena de comercialización como vendedora de la heladera que inició el incendio. Por tanto, en virtud de la responsabilidad objetiva y solidaria establecida en la norma, no resulta posible desligar a la recurrente, por lo que cabe rechazar su queja. Ello, claro está, sin perjuicio de las acciones de repetición a las que tiene derecho (art. 40 citado, segundo párrafo). Similar análisis merece la situación de las codemandadas «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» y «GHI S.R.L.», en tanto no se encuentra controvertido que intervinieron en la cadena de producción ? construcción- del del inmueble adquirido por la actora cuyo vicio en la instalación eléctrica fue concausa del incendio. «Desarrollos y Construcciones Urbanas S.R.L.» alega que resulta improcedente condenarla por aplicación de la responsabilidad objetiva establecida en la ley 24.240. Sin embargo, el embate no prosperará toda vez que la recurrente no puede soslayar que es una sociedad dedicada a «la realización y administración de emprendimientos inmobiliarios» (conf. contrato de Fideicomiso «Peña 2812», fs.212/223) por lo que indudablemente reviste el carácter de proveedor en los términos del artículo 2 de la norma, en tanto realiza su actividad de manera profesional. En cuanto a la responsabilidad de los arquitectos Pitchon y Zoladz por sus actuaciones como director de obra e instalador eléctrico, respectivamente, del inmueble en cuestión, estimo que, aun analizando su situación por fuera del sistema de responsabilidad objetiva establecido en la ley consumeril, arribo a la conclusión que, en el caso, ésta se encuentra igualmente comprometida. En primer lugar cabe señalar que de la prueba obrante en el expediente se desprende con claridad que ambos profesionales formaron parte del proceso de construcción del edificio de la calle Peña. Ello se desprende del propio contrato de fideicomiso celebrado en el año 2011 (fs.212/223) en donde se estableció que el estudio de los arquitectos Dubner y Zoladz tenía a su cargo del proyecto de arquitectura para la construcción y desarrollo del edificio, mientras que Pitchon, la dirección de obra (ver cláusula vigésima). Luego, a partir de enero de 2012 y durante la ejecución del proyecto, Zoladz actuó como instalador eléctrico y sanitario, y Pitchon como director de obra, conforme surge del expediente administrativo de obra remitido por el G.C.B.A, fs.963). Cabe señalar que «el director de obra es el profesional (arquitecto o ingeniero) cuya misión es llevar el control del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el empresario. Actúa como un asesor del comitente, que protege sus intereses frente al constructor para que las tareas

se realicen de acuerdo a los planos y condiciones previstas, vigilando y dirigiendo los trabajos que ejecutó el empresario» (CNCiv., Sala F, expte.n°74360/2019, sent.del 30/8/2023 y sus citas).Se ha sostenido que el director de obra no sólo controla la ejecución de los trabajos, sino que interpreta los planos, aporta instrucciones técnicas y corrige eventuales errores, tanto en la recepción de los datos técnicos como en su aplicación práctica por parte de los operarios, coordinando la intervención de todos los gremios y evaluando permanentemente la labor cumplida, mediante la concurrencia a la obra, que es su principal obligación para seguir de cerca los trabajos (CNCiv., Sala M, JA 2000-IV-220; Sala H, expte. 70635/2010, sent. del 2/11/2022).Además, tal como analizó esta sala con diferente composición para el supuesto de ruina parcial, la responsabilidad entre el constructor, el director de obra y el proyectista frente a terceros es solidaria sobre la base del origen de la responsabilidad, ya que si bien la actividad peculiar de cada uno de los partícipes en la construcción puede incidir en forma distinta en la producción de la ruina total o de la amenaza de ruina, para la ley integran un complejo único que no puede ser distinguido. Se afirma que la ley busca imponer un deber de vigilancia que recae sobre todos quienes, por una u otra causa, intervienen en la actividad empresarial (constructor, director de obra y proyectista). Se sostiene que se trata de una misma causa, por lo que la responsabilidad común es solidaria (ésta Sala, expte.78.313/2002, sent. del 11/2/2025; Molina Quiroga, Eduardo y Viggiola, Lidia E. en Belluscio ? Zannoni, Código Civil Comentado, Anotado y Concordado, t. 8, p.228).Al respecto, los arquitectos Zoladz -proyectista e instalador eléctrico- y Pitchon -director de obra- alegaron que los defectos en la instalación eléctrica del inmueble de la actora no les resultaban imputables dado que no estuvieron realmente a cargo de la misma, sino que fue realizada enteramente por «GHI S.R.L.» con quien se contrató bajo la modalidad llave en mano.Sin embargo, tal defensa no puede ser admitida, pues independientemente de quien haya ejecutado las tareas debió seguir las instrucciones del director de obra. Este último tiene a su cargo el control y supervisión de toda la obra. No sólo debe controlar la ejecución de la obra sino también los materiales de construcción. Su responsabilidad subsiste, aunque el dueño hubiese contratado directamente a los gremios, no pudiendo desplazar ni relegar su función, como consecuencia de no haberse adoptado medidas de seguridad o contralor (CNCiv., Sala F, expte.n°74360/2019, sent. del 30/8/2023 y sus citas).A partir de todo ello, no pueden los arquitectos que ejercieron los roles de director de obra e instalador eléctrico pretender exonerarse de la responsabilidad por vicios y defectos que presente la obra aun cuando estos se relacionen con trabajos realizados o materiales provistos o colocados por otros gremios contratados al efecto, pues como se señaló, era su responsabilidad dirigir la obra velando porque ésta se desarrolle correctamente, según las reglas del arte.Por lo demás, no comparto con el juez de grado que la designación de Pitchon para la dirección y ejecución de la instalación eléctrica realizada el 15/6/2015 (pág.454 del expte. de obra), es decir, 23 días antes de que la actora tomara la posesión del inmueble, sea suficiente para concluir en la falta responsabilidad de Zoladz.Por el contrario, la proximidad temporal entre el incendio y el reemplazo de Zoladz como instalador eléctrico del edificio, me permiten inferir que es quien estuvo a cargo durante más de 3 años de la instalación eléctrica del edificio resulta ? al igual que el director de obra-responsable por los desperfectos en la instalación eléctrica de la unidad funcional de Caballero, lo que así propondré al acuerdo.En suma, por todos los fundamentos expuestos, postulo rechazar las quejas sobre la responsabilidad traídas a consideración por la totalidad de los demandados y admitir la crítica de la actora y en este sentido revocar la sentencia en cuanto rechazó la demanda contra Federico Zoladz a quien se le hace extensiva la condena en forma solidaria con los restantes demandados, con costas, y respecto de este último en ambas instancias.VI.- En concepto de daños a la unidad afectada, el a quo reconoció la suma de \$27.829.144 equivalentes -a la fecha de la sentenciaal monto de U\$S22.152,20 estimado por el perito.La actora peticiona su elevación. Las accionadas se agravan de la suma por cuanto la consideran elevada. Asimismo, refieren que el experto carece de idoneidad para dictaminar sobre el punto, a la vez que sostienen que no fundamentó como alcanzó a la cantidad informada.Su queja no puede prosperar puesto que el experto explicó de forma detallada los arreglos necesarios en el departamento de la actora. En efecto, el experto informó: «Remoción de revoques, pisos, revestimientos, retiro de instalaciones en mal estado, muebles de cocina, equipos quemados, retiro de los mismos en volquetes: \$14.600, b. Rehacer los revoques, y contrapisos: \$44.100, c. Rehacer la instalación eléctrica, cañerías de TV y telefonía, con provisión de los materiales necesarios:\$20.000, d. Rehacer la instalación sanitaria completa desde la montante hasta los puntos de uso y los desagües correspondientes: \$79.500. e.Cambio de carpintería exterior de aluminio anodizado, instalando doble vidrio laminado hermético: \$37.800, f.Cambio de piso flotante simil madera con zócalos y capa de asiento sobre contrapiso ya considerado:\$45.900, g. Cerámicos, provisión y colocación: \$7.600, h. Provisión e instalación de mueble de cocina: \$16.200, i. Honorarios profesionales, sellados y trámites municipales: \$40.000.el valor total de las reparaciones indicadas como imprescindibles para la unidad ascienden a \$305.700,00 lo que sería equivalente a USD 22.152,20?.En cuanto a la cotización utilizada -aspecto sobre el que se agravan Pitchon y Desarrollos y Construcciones Urbanas SRL- el experto aclaró que «A la fecha del informe pericial, el valor del dólar se lo podía ubicar en el orden de los \$13,80 por unidad.El valor ha sido obtenido de la cotización tipo vendedor publicada en internet por los bancos que operan en esta plaza. Las fuentes consultadas han sido indicadas en el punto anterior». Tampoco les asiste razón a las emplazadas en cuanto a que el experto no fundamentó los

arreglos a realizar. Por el contrario, el profesional explicó «los revoques, cielorrasos y contrapisos deben ser hechos a nuevo, esto es así pues los mismos contienen altos porcentajes de materiales calcáreos (yeso y cal) los que al ser expuestos al calor como el del incendio en la unidad de la actora, son cocinados provocándose su desprendimiento tal como se ha comprobado en el sector de cocina» y «lo mismo ocurre con el contrapiso (también calcáreo) por lo cual para repararlo se debe levantar el piso. Las cañerías de electricidad y los cables instalados en ellas deben ser recableadas y proceder al cambio de los elementos de protección» (ver contestación a la impugnación de Electrolux y contestación a la impugnación de «Desarrollos y Construcciones Urbana SRL»). Asimismo, el perito informó que «los valores indicados en el informe pericial, los mismos han sido recabados mediante la compulsión de diferentes fuentes de información tales como Consejos profesionales, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Profesionales colegas, publicaciones especializadas de internet tales como Revista Vivienda (www.revistavivienda.com.ar), Semanario Región (www.región.com.ar), Reporte Inmobiliario (www.reporteinmobiliario.com.ar), <http://www.copaipa.org.ar>, <http://www.arquimaster.com.ar>, y otras por el estilo». Por lo demás, las críticas relativas a la idoneidad del perito para informar acerca de los daños en la unidad funcional no tendrán recepción puesto que nada les impedía aportar las pruebas que consideraran pertinentes para establecer la extensión del daño. En ese sentido, únicamente Electrolux ofreció la designación de un perito ingeniero civil o arquitecto a fin de detallar los daños materiales (fs. 159/169); sin embargo, luego desistió de tal prueba (fs. 726). Además, tampoco se agregó ninguna que pudiera controvertir la conclusión a la que arribó el perito designado de oficio. Lo expuesto me lleva a desestimar las quejas vertidas por la demandada al respecto, pues en definitiva no arriman ningún argumento con suficiencia que permita apartarse de lo decidido en la anterior instancia. Atinente al agravio de la parte actora sobre la conversión del monto en dólares estimado por el perito conforme la cotización oficial a la fecha del dictado de la sentencia, adelanto que la crítica debe ser acogida. Es que resulta evidente que la cotización utilizada por el magistrado al momento de la sentencia apelada (\$1256,27 por cada unidad de dólar) no respeta -en la actualidad- el valor adquisitivo del monto informado expresamente en dólares por el experto (U\$S 22.152,20) el que fue meritado en oportunidad del dictado de la sentencia, en la verdadera inteligencia que se le debe dar a esta última, interpretada con sujeción a criterios de razonabilidad y buena fe. En razón de ello, propongo admitir el agravio de la actora para establecer que el monto total de la partida daños a la unidad sea el equivalente en pesos a la suma en dólares estimada por el perito conforme la cotización oficial al momento de pago. Ello necesariamente importará ? sin duda- la modificación del punto de corte en la liquidación de los intereses, pues al establecerse como fecha de conversión la del pago aquella tasa del 8% dispuesta en la anterior instancia deberá extenderse hasta el efectivo pago, pues será este el momento actual de conversión, sin que corresponda entonces que se devengue ninguna tasa activa, salvo para el caso de efectivo incumplimiento de pago lo que será materia de tratamiento en la etapa de ejecución de la sentencia. Ello en función de que al modificar el momento de la conversión de la suma en dólares solo corresponderá aplicar un interés comprensivo de una tasa pura como ya fuera dispuesto con la salvedad dispuesta. Lo que así propongo al acuerdo. VII.- Para reparar los enseres adquiridos que fueron destruidos por el incendio, en la sentencia se determinó la cantidad de \$3.000.000. Para así decidir, el sentenciante consideró que en las fotografías obrantes en la causa pudo observar el deterioro de la heladera y del aire acondicionado del departamento. Además, ponderó que la actora adjuntó tickets y facturas de adquisición de sábanas, almohada, toalla, alfombra, un acolchado. Aclaró que no existía prueba de la necesidad de reposición del horno y anafe, ni de la compra o deterioro de una cafetera. La actora solicita la elevación del rubro. También, se agravia de que el magistrado no haya ponderado a la hora de otorgar la partida el horno y anafe, ni la cafetera. Sin embargo, su queja no puede prosperar en tanto no se hace cargo siquiera mínimamente de que no produjo prueba relativa a la existencia de dichos bienes en el inmueble, tampoco ha aportado prueba alguna que permita incrementar la partida (art. 377, CPCC). Por su parte, las accionadas cuestionan la procedencia de la partida por cuanto alegan que no se encuentra acreditado que los bienes indicados por el juez se encontraban en el departamento de la actora al momento del incendio. Tampoco este ataque puede ser admitido, toda vez que tanto de la pericia técnica y sus fotografías resulta evidente la destrucción de la heladera en cuestión y del aire acondicionado. En cuanto al colchón, sábanas y acolchado tampoco se hacen cargo del fundamento brindado por el juez referido a que su adquisición se desprende de la prueba documental adjuntada (art. 265, CPCC). A ello se suman las declaraciones testimoniales brindadas por las Sras. Monteiro Mazzola y Sananez que dieron cuenta de su existencia en el inmueble (actas de audiencia de fs. 956 y 957). Respecto a la cuantía, si bien el magistrado ponderó el precio de mercado de dichos enseres como una pauta objetiva para la determinación de la partida, ello de ningún modo lo obliga a establecer un monto determinado, en tanto es el juez quien debe fijar el rubro conforme las circunstancias del caso (art. 165, CPCC). En ese sentido, entiendo que el sentenciante de grado hizo un correcto ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 165 del Código Procesal. Estimo que el monto otorgado resulta adecuado y por ello también propongo que se confirme rechazando la quejas de las partes sobre el punto. VIII.- Para reparar la privación de uso el magistrado anterior estipuló la suma de Pesos Dos Millones Ochocientos Cincuenta Mil (\$2.850.000) y de ello se agravian las partes de manera encontrada. En este acápite lo que se busca indemnizar es la

tardanza que ha de sufrir el propietario o usufructuario de la cosa reparada, en este caso el departamento de la actora. Contrariamente a lo sostenible por las accionadas, es un daño que se presume, por lo que su naturaleza no exige para ser acogido, que él tenga necesariamente un contenido económico, porque esa sola privación hace indemnizable el daño ya que quien utiliza un inmueble lo hace para llenar una necesidad que es la de habitar en él, constituyendo el fin específico al que se encuentra destinado. En el caso, más allá de la falta de prueba específica acerca del tiempo que insumió la reparación de la unidad funcional de la Sra. Caballero, lo cierto es que dada la magnitud de los daños informados por el perito, permiten coincidir con el plazo de 6 meses ponderado por el a quo (art. 386, CPCC). Por tanto, frente a la ausencia de prueba concreta del lapso de reparación así como del costo de un alquiler de similares características, entiendo que el juez de grado hizo un correcto ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 165 del Código Procesal. Estimo que el monto otorgado resulta adecuado y por ello también propongo que se confirme rechazando las quejas de los recurrentes.

IX.- En concepto de daño moral en la instancia anterior se fijó la suma de Pesos Ocho Millones (\$8.000.000). La actora peticiona su elevación, mientras que las emplazadas -a excepción de «GHI S.R.L.»- cuestionan la procedencia y la cuantía del rubro. El daño moral se configura por todo sufrimiento o dolor que se padece, independientemente de cualquier reparación de orden patrimonial. Es el menoscabo en los sentimientos, consistente en los padecimientos físicos, la pena moral, las inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias que puedan ser consecuencia del hecho perjudicial (conf. Llambías, J. J., Tratado de Derecho Civil ? Obligaciones, t. I, págs. 297/298, núm. 243). Para su determinación no se requiere prueba de su entidad, pues se lo tiene por acreditado con la sola comisión del acto antijurídico, vale decir, que se trata de una prueba in re ipsa, que surge de los hechos mismos (conf. esta Sala en causas N° 35.064/06 del 27/8/13 y N° 109.053/00 del 15/4/14 entre otras). También, se ha dicho que es una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquél en que se encontraba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial (conf. Zavala de González, Matilde, Resarcimiento de daños, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2004, Tomo 2A, página 39). Así como también, que es un daño jurídico, en la medida que lesiona los bienes más preciados de la persona humana. Es compatible que el daño moral es la lesión de razonable envergadura producida al equilibrio espiritual cuya existencia la ley presume y tutela y que atañe a una persona. (conf. CNCiv., Sala B, 6-12- 99, «Mesa Gladys c/ La Cabaña s/ daños y perjuicios»). Cabe agregar que al fijarse el daño moral deben tenerse en cuenta las circunstancias del caso vinculadas con las características del accidente, la naturaleza de las lesiones, el lapso de incapacidad y término que demandó la curación de ellas, los presuntos padecimientos y molestias naturales que de todo esto cabe inferir (conf. CNCiv., Sala C, 6/11/73, LL, 156-862). En la especie, teniendo en consideración las circunstancias objetivas del caso, las características ya descritas del siniestro y los daños que provocó en el inmueble de la actora, considero que la suma reconocida resulta adecuada, por lo que propongo su confirmación, desestimando las críticas de las partes.

X.- El juez anterior dispuso que los intereses corran desde la fecha del hecho y hasta la fecha de la sentencia de grado a una tasa del 8% anual. Desde entonces, y hasta la fecha de su efectivo pago, devengarán intereses a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. La actora -bajo el título de «gastos»- peticiona que los intereses correspondientes a los gastos derivados de la mediación y la constatación notarial, se calculen desde la fecha en que fueron erogados los mismos y conforme a la tasa activa. «Frimetal S.A.» alega que la tasa fijada para la suma establecida en dólares resulta exorbitante y requiere su disminución. Sin embargo, de la detenida lectura del punto V.1 (daños a la unidad), así como del «corolario» y la propia parte dispositiva de la sentencia se desprende que el magistrado estableció la totalidad de las partidas en pesos. En este sentido, el intento argumental de la emplazada parte de una premisa que no se corrobora en las constancias de la causa en tanto el magistrado expresamente fijó las partidas en pesos, y por ende, no puede de ello derivarse inferencia alguna. Al partir de una premisa falsa, la argumentación no se constituye en agravio, no logra erigirse en una crítica concreta y razonada del pronunciamiento de grado (art. 265, CPCC), por lo que corresponde desestimarla. Ahora bien, en atención a que en este voto propongo admitir el agravio de la actora en cuanto a que el monto total de la partida daños a la unidad sea el equivalente en pesos a la suma en dólares estimada por el perito conforme la cotización oficial al momento de pago, estimo que corresponde aplicar la tasa pura del 8% ya aludida desde la mora y hasta su efectivo pago (CNCiv., esta Sala, «Aicardi Garrido, Pablo Eduardo c/ Garrigou, Jorge Claudio y otros s/ Cobro de Sumas de Dinero», expte. n° 8900/2016, sent. del 27/4/2022, entre otros). En base a los fundamentos expuestos, propongo al Acuerdo confirmar lo decidido respecto a los intereses en la instancia de grado, con la aclaración que lo reconocido por daños a la unidad devengará intereses al 8% desde el hecho hasta el efectivo pago. Finalmente, en relación al agravio de la accionante cabe señalar que no puede soslayarse que el magistrado decidió que lo reclamado por gastos derivados de la mediación y la constatación notarial integran las costas del proceso y deberán liquidarse oportunamente. Por tanto, teniendo en cuenta que el magistrado no se expidió aún sobre el punto en debate, en verdad no hay agravio actual. En consecuencia, de corresponder, los embates sobre esta cuestión podrán ser esgrimidos en la etapa procesal oportuna.

XI.- En virtud de lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) Revocar la sentencia en cuanto rechazó la demanda contra

Federico Zoladz a quien se le hace extensiva la condena en forma solidaria con los restantes demandados; 2) Disponer que la suma fijada en concepto de daños a la unidad será el equivalente en pesos a la suma en dólares estimada por el perito conforme la cotización oficial al momento en que se haga efectivo el pago devengando un interés a la tasa del 8% anual desde el hecho hasta el efectivo pago con la salvedad allí dispuesta 3) Confirmar la sentencia en todo lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas; 4) Imponer las costas de primera instancia al señor Federico Zoladz junto con los codemandados y, las atinentes a las de Alzada, también a los demandados, en su calidad de vencidos (arts. 68 y 279, CPCC).El Dr. Rodríguez votó en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por la Dra. Guisado.La Dra.Iturbide dijo:Sin perjuicio de adherir a la solución propuesta, dejo expresamente señalado que, a mi criterio, la obligación que pesa sobre los codemandados reviste carácter concurrente y no solidario, aclaración que no incide ni altera la solución propuesta por mi estimada colega de la Sala en lo que respecta a la responsabilidad in solidum frente a la víctima.Con lo que terminó el acto.EZEQUIEL J. SOBRINO REIGSECRETARIOBuenos Aires, 22 de diciembre de 2025.- Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal RESUELVE: I) revocar la sentencia en cuanto rechazó la demanda contra Federico Zoladz a quien se le hace extensiva la condena en forma solidaria con los restantes demandados; II) disponer que la suma fijada en concepto de daños a la unidad será el equivalente en pesos a la suma en dólares estimada por el perito conforme la cotización oficial al momento en que se haga efectivo el pago; III) modificar lo decidido en materia de intereses únicamente respecto a la partida daños a la unidad que devengará intereses a la tasa del 8% anual desde el hecho hasta el efectivo pago; IV) confirmar la sentencia en todo lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas; V) imponer las costas de primera instancia al señor Federico Zoladz junto con los codemandados y, las atinentes a las de Alzada, también a los demandados, en su calidad de vencidos (arts. 68 y 279, CPCC) y VI) en atención a lo precedentemente decidido, de conformidad con lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal y el art.30 de la ley 27.423, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la instancia de grado.En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de autos, cabe considerar la labor profesional desarrollada apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, los montos comprometidos con más sus intereses, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts.1, 16, 20, 21, 22, 24, 29, 54 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, régulense los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, por su actuación en la cuestión principal las diligencias preliminares y el trámite del beneficio de litigar sin gastos, Dr. Aníbal Elliff en la cantidad de doscientos sesenta y tres con treinta y dos UMA (263,32) que representan al día de hoy la suma de (\$.).Asimismo, régulense los honorarios del representante letrado de los demandados Desarrollos y Construcciones y Pitchon, Dr. Pablo Luis Zilberstein, en la cantidad de sesenta y uno con noventa y nueve UMA (61,99) que representan a hoy la suma de (\$.).Regúlense también los honorarios de los Dres. Laura Emilce Lazaroni, Brenda Bocchiaccio y Cristian Mariano Eloy Tellechea, en conjunto, por su actuación en estos autos y en las diligencias preliminares, en representación de Electrolux-Frimetal, la cantidad de sesenta y uno con noventa y nueve UMA (61,99) que representan a hoy la suma de (\$.).Regúlense -por su actuación en estos autos y en las diligencias preliminares- los honorarios de la letrada patrocinante del demandado Zoladz Dra. Natalia Nair Sánchez Lunghi, en la cantidad de cincuenta y ocho con veintisiete UMA (58,27) que representan a hoy la suma de (\$.).Regúlense en forma conjunta los honorarios de la dirección letrada del codemandado COTO, por su actuación en estos autos y en las diligencias preliminares, Dres. Natalia Micaela Lopresti y Federico Martín Monteverde en la cantidad de sesenta y uno con noventa y nueve UMA (61,99) que representan a hoy la suma de (\$.).Regúlense en conjunto los honorarios de los Dres. María Eugenia Mirandou y Gustavo Fratini, por GHI, en la cantidad de sesenta y uno con noventa y nueve UMA (61,99) que representan a hoy la suma de (\$.).Regúlense los honorarios de la letrada apoderada de la citada Zúrich, Dra.María Elisa Salgado en la cantidad de sesenta y uno con noventa y nueve UMA (61,99) que representan a hoy la suma de (\$.).Considerando los trabajos efectuados por los expertos, las pautas la ley de arancel precedentemente citada y el art.478 del Código Procesal régulense los honorarios de los peritos, ingeniero Juan Pedro Sotuyo Blanco (por su actuación en las diligencias preliminares y en estos autos) y psicóloga Josefina Pataro en la cantidad de cincuenta y ocho con veintisiete UMA (58,27) que representan al día de hoy la suma de (\$.) para cada uno de ellos y los del perito contador Maximiliano Pastor en la cantidad de treinta y siete con veinte UMA (37,20) que representan a la fecha la suma de (\$.).Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto g), del art.2º del anexo III) del Decreto 1467/11, fíjense los honorarios de la mediadora interviniente Dra. Ana Corina Bermúdez en la suma de (\$.), (120 UHOM).Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régulense los honorarios del Dr. Aníbal Elliff en la cantidad de sesenta y seis con noventa y cinco UMA (66,95) que representan al día de la fecha la suma (\$) y los de los Dres. María Elisa Salgado, Pablo Luis Zilberstein, María Eugenia Mirandou, Federico Martín Monteverde y Luis Alberto Vega en la cantidad de veinticuatro con ochenta UMA (24,80) que representan a hoy la suma de (\$.).Regístrese, notifíquese, publíquese en los términos de la acordada 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase.PAOLA MARIANA GUIASADO ? JUAN PABLO RODRÍGUEZ ? GABRIELA A. ITURBIDEJUECES DE CÁMARA