



Expediente: **373/20**

Carátula: **CHAVES GLORIA MARIA DEL VALLE C/ LACANFORA MONICA PATRICIA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **29/12/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27337568047 - ACUÑA PALAVECINO, CLAUDIA NOEMI-PERITO

900000000000 - JIMENEZ, VERONICA-TESTIGOS

900000000000 - ZOTOLA CARDOZO, LUCAS MARTIN-TESTIGOS

900000000000 - MONJES, ANDRES AUGUSTO-TESTIGOS

900000000000 - NAVARRO MOLINA, FABIAN HECTOR-TESTIGOS

900000000000 - WIERNA, ARMANDO TOMAS-TESTIGOS

900000000000 - COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE TUCUMAN, -TERCERO

27295322158 - LACANFORA, MONICA PATRICIA-DEMANDADO

27170410500 - CHAVES, GLORIA MARIA DEL VALLE-ACTOR

JUICIO: CHAVES GLORIA MARIA DEL VALLE c/ LACANFORA MONICA PATRICIA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS Expte. N° 373/20 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 373/20



H104137567769

AUTOS: CHAVES GLORIA MARIA DEL VALLE c/ LACANFORA MONICA PATRICIA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. Expte. n°: 373/20 - SALA III -

Sentencia Nro. 420

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 28 días del mes de diciembre del año 2023, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones Sala IIIa., DRES. RODOLFO M. MOVSOVICH y LUIS JOSE COSSIO, para considerar y resolver el recurso de apelación deducido por la parte demandada contra la sentencia de fecha 30 de agosto de 2023 de estos autos. Practicado el sorteo de ley resultó preopinante el Dr. Luis José Cossio.

El Sr. Vocal Dr. LUIS JOSE COSSIO dijo:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido contra de la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Segunda Nominación de fecha 30 de agosto de 2023, que resuelve hacer lugar a la demanda interpuesta por Gloria María del Valle Cháves en contra de Mónica Patricia Lacánfora. Contra dicho pronunciamiento se alza la parte

demandada, quien apela y expresa agravios. Corrido el traslado de ley, es contestado por la actora. Firme la providencia de fecha 23/10/23, el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2.- La actora Gloria María del Valle Chaves a fs. 32/35, por intermedio de su letrada apoderada, inicia acción de daños y perjuicios por fallas y deficiencias en el desarrollo de la obra contrata por la suma de Pesos Ciento Sesenta y Nueve Mil Cuatrocientos (\$169.400), en contra de la Arquitecta Sra. Mónica Patricia Lacánfora. Funda su acción en un contrato de locación de obra entre la actora y la demandada, consistente en Proyecto, Dirección Técnica, y Construcción, de ampliación de vivienda unifamiliar, ubicada en Lote 14, Mza 5, Sector XVII, Lomas de Tafí, ciudad de Tafí Viejo, conforme a la "Memoria descriptiva" obrante a fs. 14 de autos. Corrido el traslado de ley se apersona la demandada y contesta demanda, realizando una negatoria general y especial de los hechos invocados en la misma, y exponiendo su verdad de los hechos.

Abierta la causa a pruebas, se producen las ofrecidas en la Segunda Audiencia. Puestos los autos para alegar, se agregan los alegatos presentados por las partes y se pasan los autos a dictar sentencia. En fecha 30 de agosto de 2023 se dicta sentencia de primera instancia que hace lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Gloria María del Valle Chaves en contra de la Sra. Mónica Patricia Lacánfora.

3.- En fecha 18/09/23, apela y expresa agravios la letrada de la parte demandada. Reprocha que la sentencia hace lugar a una acción prescripta, presume infundadamente la existencia de ruina en la obra, y aribuye responsabilidad en cabeza de su mandante sin que la vinculación causal se encuentre probada.

Se agravia porque pese a haber opuesto excepción de prescripción de la acción por vicios de la construcción, la misma es rechazada por los siguientes fundamentos: *"Por ello, a criterio de esta jurisdicente al no existir una fecha precisa de cuando tuvo conocimiento la parte actora de los vicios o defectos de la construcción, se consignará como que ello sucedió en el mes de mayo de 2018, tal como surge de la misiva referenciada. Carta documento cuya existencia y recepción se encuentra reconocida por la propia demandada al formular la posición n° 3 del pliego de posiciones que ella presenta y la que se tiene por auténtica al no haber sido objeto de cuestionamiento por la accionada (art. 293 inc. 2 Procesal ley n° 6176). En efecto, desde el mes de mayo de 2018 hasta el 20/03/2019 - fecha de interposición de la presente demanda, tal como surge del sello de Mesa de Entradas obrante a fs. 01 -, no ha transcurrido el plazo de un año desde que surgieron los vicios para tener por prescripta la presente acción de daños y perjuicios".*

Considera que la presunción que efectúa la sentenciante carece de fundamento, ya que la misiva a la que hace referencia, advierte que los reclamos realizados por la actora habrían comenzado en mayo de 2018, no que el conocimiento de los supuestos desperfectos dataran de esa fecha, situación advertida por la misma sentencia cuando analiza las declaraciones de la testigo Sra. Verónica Jiménez.

Agrega que de la misma prueba aportada por la parte actora, surge que ésta tuvo conocimiento del desperfecto en enero del 2018, por lo que resulta contradictoria e infundada la presunción que realiza la jueza de origen en relación a que la actora habría tomado conocimiento de los hechos en mayo de 2018, así como la afirmación de que aún cuando tales eventos dataran de enero de 2018 no se habría cumplido el plazo de prescripción.

Manifiesta que desde enero de 2018, época en que se habrían manifestado los supuestos desperfectos y el 26 de febrero de 2019, fecha en que la actora envió la carta documento de intimación transcurrió más de un año, por lo que se agravia por la arbitrariedad y ausencia de

fundamentos para apartarse, por parte de la jueza de origen, de la normativa de fondo. Cita jurisprudencia a tal fin.

4.- Se agravia además, por la atribución de responsabilidad a su parte, respecto de supuestos vicios en sectores que no constan en el plano, por cuanto la sentencia omite considerar las inconsistencias entre el plano aprobado por el Colegio de Arquitectos de Tucumán, declaración jurada planilla de superficies de fecha 19/1/15, también emitida por el Colegio de Arquitectos de Tucumán y el informe pericial técnico. Reproduce el análisis efectuado en el informe presentado por su perito de parte Arquitecta Gomes Jacod.

Refiere que los desperfectos señalados no se refieren a la obra a cargo de su mandante, lo que también surge de las confesiones de la actora, por lo que la Sra. Mónica Lacánfora no tuvo nada que ver con la ampliación de espacios donde aducen se produjo el daño.

Concluye que del plano aprobado no surge el diseño que se visualiza en la fotografía aportada por el informe pericial, por lo que la relación de causalidad entre los supuestos deterioros en ese sector y el obrar comisivo u omisivo de su mandante es inexistente.

5.- Por último, se agravia también por la regulación extra petita del daño no patrimonial, por cuanto la actora reclamó al momento de interponer la demanda la suma de \$20.000 en concepto de daño no patrimonial, en tanto que la demanda prosperó por un total de \$800.000.

Expresa que la suma concedida excede en un 800% el monto reclamado actualizado al día de la sentencia conforme la tasa pasiva del Banco Central, y siendo que la propia actora es quién sufrió las afectaciones a su ánimo y a la frustración de las expectativas, mal puede percibir en un grado tan disímil la cuantificación de dicho daño no patrimonial. Menciona jurisprudencia al respecto.

Por lo que concluye que, surge evidente la falta de sustento respecto a la concesión de la indemnización por daño no patrimonial en una magnitud tan elevadamente superior respecto de la reclamada.

Por todo ello, solicita se revoque el pronunciamiento apelado, rechazándose la demanda con costas a la actora.

6.- Corrido el traslado de ley, es contestado por la actora, solicitando se ratifique en todos sus términos la sentencia de primera instancia; por las razones que allí desarrolla y a las que me remitiré en lo pertinente en tanto lo amerite la consideración de aquellos.

7.- Entrando en el análisis de la cuestión traída a decisión, es necesario recordar que los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los planteos efectuados por las partes, sino solamente aquellos que resulten esenciales y determinantes para la resolución de la causa.

En autos la Sra. Gloria María del Valle Chaves inicia demanda por daños y perjuicios en contra de la Sra. Mónica Patricia Lacánfora, por las fallas y deficiencias en el desarrollo y terminación de la obra contratada, en su carácter de proyectista, directora de obra y contratista, como consecuencia de los daños y perjuicios que el incumplimiento y las deficiencias en la obra le ocasionaron.

Por su parte, la sentenciante rechaza el planteo de prescripción de la acción de daños y perjuicios y de plus petición interpuesto por la accionada, y hace lugar a la demanda interpuesta por la parte

actora condenando a la demanda a abonar la suma de \$1.398.695,32, en concepto de daño emergente y daño no patrimonial.

Contra dicho fallo, se alza la parte demandada, fundamentalmente por el rechazo de la excepción de prescripción, por la atribución de responsabilidad respecto de supuestos vicios en sectores que no constan en el plano y por la regulación extra petita del daño no patrimonial.

De las constancias del expediente, surge del convenio obrante a fs. 8/9, que la Sra. Gloria María del Valle Chaves encomendó a la arquitecta Sra. Mónica Patricia Lacánfora la realización del proyecto y dirección técnica de la ampliación de una vivienda ubicada en Lomas de Tafí.

Dicha ampliación comprendía la realización de una galería con asador, la ampliación del lavadero y servicio, las cuales una vez concluidas presentaron fundamentalmente ciertos problemas de filtraciones, que motivaron la presente demandada ante la falta de respuestas de la arquitecta para solucionar los mismos.

En primer lugar, corresponde analizar si en autos operó o no la prescripción de la acción en los términos del art. 2564 del CCCN, como lo plantea la parte demandada en su agravio.

Dicho artículo establece en su inciso c, que prescribe al año el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina.

Lo previsto por este artículo debe complementarse con lo dispuesto por el art. 1272 del CCCN que dispone: *"Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación."*

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;

b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes".

A su vez, el art. 1054 del CCCN establece que: *"El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos".*

Es decir, la ley pone en cabeza del adquirente la obligación de comunicarle en forma fehaciente al contratista de los vicios que aparecieron en la obra, a fin de anoticiarlo del elemento cierto motivo de su responsabilidad.

En caso de incumplimiento de la carga de denunciar la existencia de vicios ocultos libera al contrario de su responsabilidad, salvo en los casos que este conocía o debía conocer el defecto. Esto se basa en el principio de la buena fe, máxime cuando el responsable actúa profesionalmente, ya que se encuentra en una situación de superioridad frente a la otra parte, motivo por el cual se extreman las exigencias en orden a las obligaciones que pesan sobre el profesional.

Así planteadas las cosas, la primera discusión versará por determinar cuando fueron conocidos por la actora los daños producidos en la casa como consecuencia de la obra de ampliación realizada por la arquitecta Sra. Mónica Patricia Lacánfora y, si en su caso, operó la prescripción de la acción

planteada por la misma.

Analizando la prueba producida en autos, se observa que en la prueba de absolución de posiciones ofrecida por la parte demandada, al ser interrogada la actora Sra. Chaves en la posición n° 1: *"Para que jure como es verdad que no existe constatación contemporánea del momento en que se tomó conocimiento del hipotético daño sufrido"*, la misma contestó: *"Si, cercano posterior a la obra que fue aproximadamente en el 2017 que termina, con las primeras tormentas de septiembre, si no me equivoco comienzan las primeras tormentas, comienzo con el problema de filtrado. No, me comuniqué con ella telefónicamente con los chats que presentaron pero que no sirven como prueba"*.

A su vez, en la posición n° 3, en la cual se la interrogó: *"Para que jure como es verdad que recién en fecha 26/2/19 realizó un reclamo fehaciente en relación a los supuestos daños sufridos"*, contestó: *"Sí, cuando agoté los recursos de diálogo, sí intervino la Dra. con la carta documento. Sí puede ser la fecha del 26/02/2019 que no fue respondida"*.

Estas afirmaciones de la actora, me permite crear la convicción que la Sra. Chaves tuvo conocimiento de los vicios existentes en la obra encomendada a la arquitecta Lacánfora hacia finales del año 2017, es decir, que transcurrió más de un año desde que la actora conoció la existencia de los defectos de la obra hasta que la misma le envió la carta documento a la accionada en fecha 26/02/19, mediante la cual la intima a la reparación de los daños sufridos en su casa.

Por otro lado, lo manifestado en dicha carta documento con relación al hecho que los reclamos le venía efectuando desde mayo del 2018, no dejan de ser simples manifestaciones realizadas en forma unilateral por la propia actora, que no se encuentran acreditadas ni avaladas con otras pruebas en autos.

A su vez, dicha carta documento no es una interpelación fehaciente para suspender el plazo de la prescripción en los términos del art. 2541 del CCCN, por cuanto la misma no puede suspender una prescripción ya operada, como es en el caso de autos.

Todo esto sumado, a lo manifestado en la posición n° 3, que no existió reclamo fehaciente anterior a la fecha de la carta documento, es decir, 26/02/19.

A todas estas afirmaciones realizadas por la propia actora, se suma la declaración de la testigo ofrecida por la misma accionante, Sra. Verónica Jimenez, quien expresó que habitó la casa en la cual se produjeron los daños, hasta enero de 2018, y que ella le informó a la Sra. Chaves de las filtraciones y demás problemas que existían en la casa.

Es decir que, si tomamos como día más lejano de su permanencia en el domicilio el 31/01/18, también transcurrió más de un año desde que la actora tuvo conocimiento de los vicios en la construcción y el reclamo fehaciente a la demandada.

Todas estas pruebas me llevan a generar la convicción que en autos, operó la prescripción de la acción de daños y perjuicios por los vicios ocultos al haber transcurrido más de un año desde que la Sra. Gloria María del Valle Chaves tuvo conocimiento de los mismos y el reclamo efectuado en forma fehaciente para que los mismos sean reparados por la arquitecta Sra. Mónica Patricia Lacánfora.

Atento lo resuelto precedentemente, no resulta necesario expedirse sobre los demás agravios efectuados por la parte demandada.

En lo ateniendo a las costas de ambas instancias, se imponen a la parte actora por resultar vencida (arts. 61 y 62 CPCC - Ley 9531).

Por todo lo expuesto, voto porque sea acogido el recurso de apelación interpuesto por la demandada Sra. Mónica Patricia Lacánfora, contra la sentencia de fecha 30 de agosto de 2023, la que se revoca en los punto I), II) y III) y en sustitutiva se dicta la siguiente: "I) **HACER LUGAR** a la excepción de prescripción de la acción de daños y perjuicios, interpuesto por la parte demandada Sra. Mónica Patricia Lacánfora, conforme lo considerado. II) **NO HACER LUGAR** a la acción de daños y perjuicios deducida por la Sra. Gloria María del Valle Chaves, en contra de la Sra. Mónica Patricia Lacánfora, en razón de lo considerado. III) **COSTAS** a la parte actora por resultar vencida".

Los honorarios deberán quedar diferidos para la oportunidad en que sean regulados los de la instancia anterior.

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. RODOLFO M. MOVSOVICH, dijo:

Por similares razones a las expuestas por el Dr. Cossio votó en el mismo sentido.

Por lo que resulta de la votación, se hace lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada Sra. Mónica Patricia Lacánfora. En consecuencia, se revoca la sentencia de fecha 30/08/23, con las costas de ambas instancias a cargo de la actora que resultó vencida (arts. 61 y 62 CPCC - Ley 9531).

RESOLVEMOS :

I) HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por la parte demandada, Sra. Mónica Patricia Lacánfora, contra la sentencia de fecha 30 de agosto de 2023 dictada en estos autos. En consecuencia, se revocan el punto I), II) y III) de la misma y en sustitutiva se dicta la siguiente: "I) **HACER LUGAR** a la excepción de prescripción de la acción de daños y perjuicios, interpuesto por la parte demandada Sra. Mónica Patricia Lacánfora, conforme lo considerado. II) **NO HACER LUGAR** a la acción de daños y perjuicios deducida por la Sra. Gloria María del Valle Chaves, en contra de la Sra. Mónica Patricia Lacánfora, en razón de lo considerado. III) **COSTAS** a la parte actora por resultar vencida".

III) COSTAS de la Alzada, a la parte actora conforme se considera.

IV) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

LUIS JOSÉ COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 28/12/2023

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.