

Expediente: **3468/14**

Carátula: **GUERRA NOELI ALEJANDRA Y CASCALES NOELI VIRGINIA C/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL A. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **23/09/2024 - 00:00**

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

20282692733 - CASCALES, NOELI VIRGINIA-ACTOR/A

20282692733 - GUERRA, NOELI ALEJANDRA-ACTOR/A

27376575417 - DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL ADOLFO-DEMANDADO/A

20267221481 - GIUDICE, PEDRO RODOLFO-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 3468/14



H102325141859

San Miguel de Tucumán, 22 de septiembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“GUERRA NOELI ALEJANDRA Y CASCALES NOELI VIRGINIA c/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL A. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS”** (Expte. n° 3468/14 – Ingreso: 27/10/2014), de los que

### **RESULTA:**

En fecha 24/04/2015 se presenta el letrado José María Adle, en el carácter de apoderado de Noelia Alejandra Guerra, DNI 16.540.603, y Noelia Virginia Cascales DNI 31.425.634 y promueve demanda en contra de Miguel Adolfo De La Cruz Grandi, DNI N° 17.458.928 (arquitecto), María Inés Jiménez Alegre, DNI N° 21.631.535 en su carácter de fiduciaria del “Edificio Rivadavia 281/5”, y de César Grandi Empresa Constructora SRL, CUIT 30-53470786-6, solicitando una indemnización de \$ 2.501.662 o lo que en más o en menos surja de las probanzas a rendirse en autos, con más los intereses tasa activa, gastos y costas, por la destrucción total del inmueble de sus mandantes.

Manifiesta que la legitimación activa de sus mandantes surge por cuanto la Sra. Guerra es propietaria de la casa sita en calle Virgen de la Merced 289/91 de esta ciudad y la Sra. Cascales habitaba la mencionada propiedad hasta el fatídico hecho que produjo el derrumbe de la propiedad.

Ofrece como prueba documental la causa civil “Guerra Noelia Alejandra y otros C/ Fideicomiso Edificio Rivadavia 281/5 S/ Medida cautelar anticipada”, expte N° 689/14 que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII Nom. y de la causa penal caratulada: “ Miguel de la Cruz

Grandi s/Estragos. Expte 9084/14” que tramita por ante la Fiscalía de la II Nom.

Indica que el Fideicomiso Rivadavia 281/285 a través de la Empresa Constructora Cesar Grandi SRL inició las tareas preliminares y replanteo para la construcción de su Edificio en el año 2013, obteniendo recién el permiso de construcción el 03-02-2014 por parte de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán; sobre el predio ubicado en calle Virgen de la Merced 281/285 matrícula registral: N-15675 y N-32565, padrón municipal 606230; es decir, colindante al Sur con la casa de sus representadas que se ubicada en la numeración 289/91 (cuyo muro norte daba a la obra). Relata la secuencia de los hechos: En fecha 04-02-14 el Arq. Federico Cagna, profesional de la empresa constructora, solicita en el libro de obra la inspección previa a la excavación. En fecha 06-02-14 el Inspector Jorge A. Lunas Cuevas constata el reinicio de la obra y observa la demolición del muro Sur, rehaciéndose uno nuevo desde una cota aproximada de 8 metros desde la línea municipal, e intima a la empresa a colocar cartel de obra, la presencia del responsable de seguridad e higiene todos los días en esa etapa de la obra y a extremar las medidas de seguridad. En fecha 13/02/14 la vecina colindante del otro lado de la obra (al sur), Sra. Rosa Yntersimone solicita a la Dirección de Catastro Municipal una inspección en el inmueble lindero a su propiedad y denuncia que en fecha 08 de Febrero de 2014 la empresa constructora Grandi demolió su medianera; lo que le ocasionó numerosos perjuicios e inconvenientes. La misma menciona expresamente que durante los días 8 y 9 del febrero de ese año la empresa realizó excavaciones y observaba un pozo de cinco metros aproximadamente de profundidad que abarcaba toda la superficie del inmueble, excavación ésta riesgosa y que en la obra no se habían adoptado las medidas preventivas necesarias para evitar daños a su propiedad y familia. Dicha inspección recayó en la persona del Ing. Rodolfo Casanovas quien informa que se llevaron a cabo tareas parciales de submuración, hasta una profundidad de aproximadamente 5 metros, con tabiques de aproximadamente 1,20 de ancho uno, de por medio y que “el predio estaba totalmente excavado sin haberse completado la tareas de submuración”.

En fecha 14/02/14 el apoderado de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dr. Gonzalo José Romano Norri, realiza una presentación de urgencia ante la Fiscalía de Instrucción de la II Nominación donde detalla la irregular situación de la obra, los incumplimientos por parte de la empresa, las inspecciones realizadas por dicho organismo y la denuncia de la vecina Sr. Yntersimone. Solicita en forma urgente la clausura de la obra permitiendo sólo tareas de submuración, ante un escenario de sumo riesgo, de derrumbe y peligro para vecinos y peatones. En igual fecha la Dirección de Catastro mediante resolución Nro. 036/14 dispone la inmediata paralización de la obra ante las numerosas irregularidades cometidas por la empresa, por no cumplir las tareas de submuración como establecía la documentación técnica (f.116/131) del expediente (excavación de pozos a mano, secuencia de excavación de los pozos, excavación restante una vez finalizadas la submuración, etc).

Sigue relatando que en fecha 16/02/14 en horas de la noche, el muro medianero del lado sur de la vivienda de las actoras colapsó unos minutos después que la Sra. Noeli Virginia Cascales, su esposo e hijo abandonaron corriendo la vivienda ante los enormes ruidos que sintieron, cortaron la electricidad y gas y salieron a la intemperie a esas altas horas de la noche. Indica que producto de ello quedó totalmente inutilizada la casa y destruida en su casi totalidad, con paredes y techos derrumbados y el resto agrietado con inminente peligro de derrumbe atento a que toda la estructura se desplazó al lado sur, los pisos y muros interiores se agrietaron y numerosos bienes cayeron al pozo de la construcción.

Manifiesta que las excavaciones realizadas en la propiedad colindante del lado sur fueron de al menos cinco metros de profundidad, o sea de la misma altura que la vivienda de su mandante que quedó destruida. Dice que las obras de excavación y retiro de grandes volúmenes de tierra

realizadas en calle Virgen de la Merced 281/285 han sido ejecutadas con maquinarias de gran porte sin previamente haber apuntalado correctamente todo el muro medianero y apresurando los plazos del plan de excavación aprobados por la Municipalidad.

Indica que todos los daños en la propiedad se deben exclusivamente a la grave negligencia en la omisión de las obras complementarias que se debieron realizar antes de proceder a excavaciones de importancia; recalca que los habitantes de la vivienda en numerosas ocasiones alertaron al constructor Arq. Miguel de la Cruz Grandi meses antes del derrumbe acerca de los ruidos, movimientos y grietas de la construcción, consiguiendo por parte de este sólo actitudes indiferentes, indolentes y despreocupadas con la situación de riesgo latente. A continuación indica que el día 17/02/14 el Escribano Gonzalo Padilla (h) realizó una inspección ocular en la que describe que se encontró con la pared del costado sur de la propiedad totalmente destruida y desmoronada hacia el sector donde se llevan a cabo las obras, junto con muebles que cayeron al pozo, múltiples grietas a lo largo de los techos, pisos y otras paredes, techos caídos y escombros en los ambientes de la propiedad; luego, en fecha 18/02/14 se realizó una nueva constatación notarial en la que el Escribano fue acompañado en todo momento por el Ing. en Construcciones U.T.N. Severo Tablada Ortiz quién elabora un informe, el cual en honor a la brevedad me remito.

Relata que en fecha 16/03/14 se produjo el último derrumbe de la casa lo que fue motivo de nueva denuncia policial y constatación notarial.

Indica que el día 22/10/2014 el Arq. Miguel de la Cruz Grandi fue citado a prestar declaración en calidad de imputado ante la Fiscalía en lo Penal de la II Nominación en la causa caratulada: "DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL S/ESTRAGOS - VICTIMA: CASCALES NOELI VIRGINIA EXPTE. Nro. M.E. 9084/2014" mintiendo una vez más acerca de su responsabilidad en el siniestro e intentado trasladar la responsabilidad a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán al invocar la clausura o paralización de la obra como la causante del derrumbe, cuando del propio texto de la resolución que arriba se transcribe surge evidente que la paralización fue con la salvedad expresa acerca de aquellas tareas necesarias para complementar la submuración en todo el perímetro y poner en situación de seguridad los predios linderos.

Sostiene que el Comisario Principal Ing. Eduardo Díaz Saravia, Jefe de la División Grupo de Ingenieros de la Policía de Tucumán elaboró un Informe del domicilio de calle Virgen de la Merced N° 281/5, en el cual se detalla que "...las paredes lindantes hacia el norte cedieron en parte a raíz de que estos trabajos no se realizaron debidamente, ocasionando asimismo que parte de los pisos de un sector de ese inmueble también se derrumbaran ocasionando daños importantes en la misma..." "como resultado de lo acontecido, esta vivienda se torna inhabitable, debiéndose llevar a cabo trabajos de demolición de toda la construcción por los peligros que representa la misma...".

Enfatiza que los daños en la casa fueron causados por la deficiente submuración y excavación del edificio que estaba construyendo el Fideicomiso en el predio vecino y sostiene que los daños causados por el descalce de la excavación vecina fueron sólo el principio de un proceso dañoso que continúa hasta el presente.

Argumenta que desde la fecha del siniestro hasta la actualidad se debió desalojar la propiedad ante el inminente riesgo de derrumbe total de la misma y ante la intimación por parte de la Dirección de Defensa Civil de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán quien notificó que se debía desalojar la vivienda de inmediato en prevención de riesgo de derrumbe por causa de la obra lindera.

Informa que el constructor proveyó a la familia perjudicada de un departamento en muy mal estado de conservación, muy deteriorado, con los techos de los baños destruidos, y sobre los cuales ni siquiera paga las expensas comunes, adeudando dicha unidad una enorme suma de dinero

acumulada por tal concepto, lo que obligó a mis mandantes a abonar las expensas actuales a fin de que no les corten la luz y el agua (adjunto comprobantes).

Indica que la constructora y sus profesionales han actuado con deficiencias que repercuten dañinamente en la casa de su cliente (destrucción total), e indica que la deficiencias consiste en que la submuración parcial de la medianera del edificio del Fideicomiso se han ejecutado deficientemente y en tiempos acortados a más de la gravosa excavación realizada, a pesar de las advertencias de la Municipalidad y la clausura dispuesta, el demandado siguió actuando con total imprudencia y negligencia.

También informa que en fecha 9 de mayo del 2014 fue citada a declarar en la causa penal la Ing. Elena Forgas, Directora de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán quien manifestara en forma contundente que: "En la primera visita se pudo observar que no estaban cumpliendo con el programa de excavación que había sido autorizado. Todo ello obra en el libro de obras y en otros instrumentos ya que paralelamente se clausuró la obra". "La excavación del subsuelo estaba autorizada pero el problema es que no cumplió la empresa constructora con el programa presentado y autorizado al no cumplir por ejemplo, con la secuencia de excavación programada. En las fotografías aportadas por la Municipalidad se puede observar que las pantallas de submuración no estaban terminadas ya que no deben existir espacios entre ellos debiendo ser todo una sola cosa alrededor de la obra para protección de las viviendas vecinas y una vez que esto está terminado, recién se debe retirar tierra del terreno"... "Mediante resolución nro. 036 de fecha 14 de Febrero, se dispuso la paralización de la obra por haber realizado la excavación cuando aún no estaba cumplido con el proyecto y sólo se habilitó que sigan las tareas necesaria para completar la submuración en todo el perímetro para poner en situación de seguridad a los predios linderos. En fecha 28 de febrero mediante , resolución nro. 056 se dispuso la clausura de la obra nuevamente"... "Quiero poner en conocimiento que el Arquitecto Miguel de la Cruz Grandi se encuentra denunciado en el Colegio de Arquitectos en su calidad «de profesional responsable de la obra" .

Señala la responsabilidad del fideicomiso inmobiliario, constituido por los fiduciantes propietarios (y también beneficiarios- dueños originarios del inmueble donde se realiza la obra) de la firma Cesar Grandi PS - Empresa constructora SRL (fiduciante inversor y también beneficiario) y de la Sra. María Ines Jimenez Alegre como fiduciaria o titular del dominio fiduciario. Indica que se trata de un supuesto de responsabilidad objetiva por daños causados a un tercero derivados de la construcción de un edificio lindero y que resulta aplicable la responsabilidad por el riesgo o vicio de la cosa del art. 1113 CC, en cuya virtud responde el propietario o guardián de la cosa por los daños que esta pueda haber ocasionado. También manifiesta que el siniestro se produjo por grave negligencia y mala praxis del Arquitecto Miguel de la Cruz Grandi (y demás profesionales de la constructora Grandi SRL) quien: Violó el plan de obras presentado por la empresa y aprobado por la Municipalidad, comenzando las excavaciones con máquinas de gran porte en todo el predio sin realizar las tareas previas exigidas y adelantando los plazos de excavación del pozo antes de completar la submuración o apuntalamiento de los linderos del edificio.

Reclama los siguientes rubros: A) Reclamo de la Propietaria Noeli Alejandra Guerra: 1) Daño material (que se traduce en la ruina total de su vivienda) por la suma de \$1.701.187 (pesos Un millón setecientos un mil ciento ochenta y siete) tomando como base de referencia el presupuesto de la empresa Puerta del Sol SRL de Marzo de 2014; 2) Daño moral equivalente a un 30 % de lo reclamado por daño material, o sea la suma de \$ 510.356; 3) Lucro cesante. Pérdida del canon locativo, dado que en el frente de la vivienda funcionaba un negocio alquilado a un tercero —contrato no renovado debida a la demolición- y en virtud de la privación del cobro de dicho alquiler por el tiempo transcurrido - 14 meses- desde la fecha de la demolición hasta la fecha de la demanda reclama una indemnización de \$ 70.000 (pesos setenta mil). B) Reclamo de Noeli Virginia Cascales:

1) Daño material equivalente a los objetos que perdieron (bienes muebles que se arruinaron y otros que cayeron al pozo de la construcción lindera del lado sur, objetos decorativos, computadoras, impresoras, equipos de audio, cortinados, artefactos de iluminación, adorno, etc) por la suma de \$ 50.000 (pesos cincuenta mil); 2) Daño moral por la suma de \$ 170.119 (pesos ciento setenta mil ciento diecinueve); 3) Daño psicológico, por el monto que determine Su Señoría.

Ofrece prueba documental, cita derecho y jurisprudencia.

Corrido traslado, en fecha 16/09/2015 se presenta el Dr. Pedro Rodolfo Giudice, en carácter de apoderado de la demandada María Inés Jiménez Alegre, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y Cesar Grandi Empresa Constructora SRL. y contesta demanda solicitando su rechazo con costas. Luego de la negativa general y particular de los hechos niega autenticidad de la documentación presentada por la actora. Reconoce que su mandante Cesar Grandi Empresa Constructora SRL es una sociedad que se dedica a la construcción de departamentos y que en su uso social conformó el Fideicomiso Edificio Rivadavia n° 281/285 siendo administradora Fiduciaria del mismo la Sra. Ines Jiménez Alegre, con el objeto de construir un edificio de viviendas en el lote de calle Rivadavia n° 281 de ésta ciudad. Manifiesta que se cumplieron los trabajos utilizando las máquinas reglamentarias y niega que nunca se utilizaron máquinas de gran porte, dice que cumplió con el plan de submuración aprobado por la Municipalidad de San Miguel de Tucuman y que por factores exógenos al control de sus mandantes se produjo el desmoronamiento que en definitiva produjo un mínimo daño sobre la medianera sur de la propiedad de los actores. Atribuye que las causas del desmoronamiento fueron: que el suelo de la propiedad de los actores tenía cañerías con filtraciones por ello no tenía la suficiente dureza y eso afectó la estabilidad de la vivienda en virtud de que la casa de los actores es muy antigua; sumado a que cinco días previos al desmoronamiento llovió torrencialmente sin parar en San Miguel de Tucumán. En conclusión, endilga la responsabilidad al factor climático, por lo que solicita se rechace la demanda.

En fecha 22/02/2017 se abre la causa a pruebas.

Advierto que surge de la compulsas del portal SAE, la causa "GUERRA NOELI ALEJANDRA Y OTRO C/FIDEICOMISO EDIFICIO RIVADAVIA 281/5 S/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL). EXPTE. N°689/14" tramita ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VII° Nominación de donde se desprende resolución de fecha 03/10/2014 con reinscripción en fecha 19/09/2019 que ordena: "Hacer lugar a la medida cautelar solicitada por la actora, Guerra Noelia Alejandra. En consecuencia, se traba Embargo preventivo sobre el inmueble de propiedad del Fideicomiso Rivadavia 281/5, inscripto en el padrón inmobiliario 3713, identificado con matrícula registral: N-32565 y padrón inmobiliario 235644, matrícula registral: N-15675, hasta cubrir la suma de (\$1.791.187.-) en concepto de capital reclamado. Agregados los alegatos presentados por las partes, se practica planilla fiscal el 30/05/2019, pasan los autos a despacho para resolver.

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Las pretensiones. Los hechos.** Que la actora promueve demanda de daños y perjuicios contra los codemandados por los daños ocasionados por el derrumbe de una pared medianera, que provocó la destrucción total de su propiedad. Indica que el Fideicomiso Rivadavia 281/285 a través de la Empresa Constructora Cesar Grandi SRL inició las tareas preliminares y replanteo para la construcción de su Edificio en el año 2013 sobre el predio ubicado en calle Virgen de la Merced, colindante al Sur con su propiedad ubicada en la numeración 289/91 (cuyo muro norte daba a la obra) y que en fecha 16/02/14 el muro medianero del lado sur de la vivienda colapsó y producto de ello quedó totalmente inutilizada la casa y destruida en su casi totalidad, con paredes y techos derrumbados y el resto agrietado con inminente peligro de derrumbe atento a que toda la estructura se desplazó al lado sur, los pisos y muros interiores se agrietaron y numerosos bienes cayeron al

pozo de la construcción. Invoca la responsabilidad objetiva contemplada por el art. 1113 CC.

De su lado, los demandados contestan demanda solicitando su rechazo con costas. Reconocen que Cesar Grandi Empresa Constructora SRL es una sociedad que se dedica a la construcción de departamentos y que en su uso social se conformó el Fideicomiso Edificio Rivadavia n° 281/285, siendo administradora Fiduciaria del mismo la Sra. Ines Jiménez Alegre, con el objeto de construir un edificio de viviendas en el lote de calle Rivadavia n° 281 de esta ciudad. Indican que se cumplieron los trabajos utilizando las máquinas reglamentarias, y que se dió cumplimiento con el plan de submuración aprobado por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán y que por factores exógenos a su control se produjo el desmoronamiento; sostienen que las causas del desmoronamiento fueron que el suelo de la propiedad de los actores tenía cañerías con filtraciones y por esa razón no tenía la suficiente dureza afectando la estabilidad de la vivienda, sumado a que cinco días previos al desmoronamiento llovió torrencialmente, por lo que el derrumbe se debió al factor climático.

De lo expuesto y conforme los términos en que ha quedado trabada la litis, tengo que no resulta controvertido que efectivamente el día 16/02/2014 tuvo lugar el derrumbe de la pared medianera del edificio de calle Rivadavia 281/285 que invocan los actores, ni el carácter de copropietarios del mismo por parte de los demandados. Por el contrario, resultan hechos controvertidos las causas del derrumbe de la pared, como así también la responsabilidad que le cabría a los demandados.

Corresponderá pues a los efectos de resolver la controversia, analizar la existencia y magnitud de los daños invocados y, en su caso, la responsabilidad que se imputa a los demandados en sus respectivas calidades de arquitecto director de obra, empresa constructora y Fideicomiso propietarios del edificio/muro, cuestiones sobre las que habré de pronunciarme.

**2. Ley aplicable.** Preliminarmente corresponde dejar sentado que los hechos antes descritos quedan comprendidos y son regidos por el Código Civil (ley N° 340) por tratarse de la ley vigente al momento de su producción. Es que, si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 26.994) prevé su “aplicación inmediata” (art. 7) a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica una aplicación retroactiva a relaciones jurídicas como la planteada en autos, que se configuraron o “consumieron” antes de la entrada en vigencia del mismo. Por ello, al haberse consumado dicha situación antes de la sanción y entrada en vigencia del actual CCCN (16/02/2014), debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas, de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanés, “Irretroactividad de la ley”, Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, IV, apartado “b”).

Por consiguiente y con excepción de ciertas normas puntuales de la nueva legislación que resultan inmediatamente aplicables -según se expondrá en cada caso- la cuestión debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultraactividad (cfr. art. 7 CCCN; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158). Así lo declaro, no sin antes dejar sentado que la conclusión a la que arribo no resulta obstáculo a que la nueva legislación sea considerada como un trascendental aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

**3. Encuadre Jurídico.** Que en función de los hechos invocados, tengo que al tratarse de un daño en el que intervino una cosa, por una parte, el encuadre jurídico debe ser examinado y respecto de los

demandados, a la luz de la responsabilidad extracontractual emanada del 2° párrafo del art. 1.113 del CC, en tanto hace referencia a los daños causados con la cosa o bien por el vicio o riesgo de la cosa, admitiendo en el primer supuesto la prueba de la no culpa en el sindicado como responsable, en tanto que si se trata de un daño que obedece al riesgo o vicio de la cosa, el dueño o guardián sólo podrá liberarse en tanto acredite una causa ajena con virtualidad suficiente para fracturar el nexo causal, esto es, la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder o bien el caso fortuito (cfr. Pizarro Ramón, Vallespino Carlos, Instituciones de Derecho Privado Obligaciones T. 4, p. 652, Cit. Por la CCCC, Sala 1 en Hamada Cuezco Luis Francisco Vs. Padilla María Celia Josefina y Masaguer Luis Pablo s /Daños y Perjuicios, sentencia n° 203 del 27/05/2016). En consecuencia, corresponderá valorar las circunstancias del caso concreto, en especial los antecedentes a la producción del evento dañoso de que se trata, para determinar si nos encontramos frente al riesgo creado por una cosa inerte -muro-, que se habría tornado riesgosa debido a un vicio o a la actividad desplegada por él, según lo alegado por la actora; o, por el contrario, el daño se habría producido por una causa ajena a la cosa y derivada de una acción directa de la naturaleza sin participación humana alguna, tratándose en tal supuesto de un caso fortuito, conforme lo alega el codemandado, en el cual aún tomándose las normales previsiones y precauciones que las circunstancias ameritaban los daños se habrían verificado de todas maneras.

**3. a) La existencia del hecho** se encuentra acreditada no sólo por el reconocimiento expreso de la actora y de los demandados, sino también por las actuaciones policiales llevadas a cabo en los autos caratulados “DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL S/ESTRAGOS- Víctima: Cascales Noeli Virginia Expte 9084/2014 que se tramitó ante la Fiscalía en lo Penal de la II Nominación adjuntado a la presente causa, puntualmente relevamiento fotográfico, croquis demostrativo del lugar del hecho, declaración del imputado (fs.521/522/523 de autos), entendiéndose que de los elementos referidos razonablemente surge convicción respecto de la producción del hecho consistente en la caída de una pared sobre la propiedad de la parte actora y su desenlace, restando determinar la responsabilidad que cabe atribuir a las partes en el mismo y sus consecuencias.

**4. Presupuestos de la responsabilidad.** Para que se configure el deber de resarcir el damnificado tiene la carga de probar el daño y que éste se encuentra en adecuada relación causal con el hecho al que se atribuye su producción. La noción de daño resarcible se vincula con un hecho lesivo que sea su causa adecuada e imputable a otra persona. Ningún perjuicio se indemniza en el vacío, sino en vista de un concreto antecedente fáctico respecto del cual se investigan los presupuestos de resarcibilidad. Así pues, el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba en el juicio de daños (Cfr. Zavala de González, Matilde “Resarcimiento de daños”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires 1993, tomo 3, pág. 155).

Para la procedencia de la responsabilidad civil es necesario constatar la existencia de por lo menos tres requisitos: 1) la existencia de un hecho generador de un daño; 2) que medie un nexo causal -relación de causalidad adecuada- entre la acción u omisión antijurídica del supuesto responsable y el daño; y 3) que exista un factor de imputación, ya sea objetivo o subjetivo (Mosset Iturraspe, Derecho de Daños, Ed. Rubinzal Culzoni ; Trigo Represas, Félix y Compagnucci de Caso, Rubén, “Responsabilidad Civil por Accidentes de Automotores”, Ed. Hammurabi).

Ahora bien, corresponde analizar si en la causa en análisis estos concurren, conforme las pruebas aportadas por las partes.

**4.a.** La comprobación del primer presupuesto: conlleva el interrogante sobre si efectivamente se produjeron daños en la propiedad. Anticipo que se impone una respuesta afirmativa. Tenemos que por un lado, no se trata de un hecho controvertido que la casa perteneciente a la actora tenga serios daños, por otro, existe suficiente material probatorio que respalda tales afirmaciones, conclusión que

extraigo del análisis de las pruebas.

Sentado lo anterior me referiré a la prueba conducente obrante en autos, ello en el marco del deber de expresar en las sentencias la valoración de las pruebas esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberano en la selección de las mismas, pudiendo hasta preferir unas y descartar otras (cfr. CSJN Fallos 997:222, 250:36; 262:222; 265:252; 297:333). Del examen de las pruebas ofrecidas y producidas por la parte actora, cabe destacar, por su pertinencia en la causa, las siguientes:

Prueba Informativa:

1) Causa penal DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL S/ESTRAGOS- Víctima: Cascales Noeli Virginia Expte 9084/2014 que se tramitó ante la Fiscalía en lo Penal de la II Nominación, del cual se desprende el requerimiento de elevación a juicio realizado por el Fiscal Claudio Bonari, por encontrar reunidos los requisitos para imputar a Miguel Adolfo de la Cruz Grandi del delito de “Estrago Culposo agravado por peligro de muerte”. De las pruebas rendidas y producidas en sede penal, causa que se encuentra agregada en estos actuados tengo por acreditado la responsabilidad del demandado De la Cruz Grandi en la producción del daño.

2) Oficio a la Dirección de Catastro Municipal para que remita el Expte 13.5323/12- permiso A 06694- Resolución 036/056/2014.

3) Informe del Colegio de Arquitectos del cual surge las sanciones que registra en dicha institución el arquitecto Miguel de la Cruz, Matrícula N° 37.576, siendo que en fecha 06/08/2015 el mismo fue suspendido por 6 meses por su accionar en la obra de calle Virgen de la Merced 281/285.

4) Informe de la Cámara Tucumana de la Construcción.

5) El Informe Técnico del Ingeniero en Construcciones de la UNT, Severo Tablada Ortiz, M.P. 22.065 en el cual se determina la causa del daño: “al haber realizado las excavaciones en forma vertical, con el movimiento de las máquinas se ha producido un desmoronamiento de la estructura del suelo, lo cual ha socavado la tierra al haber cavado cuatro metros de profundidad. El constructor tendría que haber previsto que se podían causar daños al colindante, por lo que se debió realizar obras complementarias para mantener en pie la propiedad siniestrada. La solución: la propiedad debe ser demolida totalmente y reconstruida.

6) Prueba pericial producida por el Ingeniero Civil Luis Rafael Antolini en el cual se detallan las causas del daño en la propiedad ubicada en Virgen de la Merced N° 291, las cuales se deben a las tareas de submuración, como así también los precios de los materiales y mano de obra para la reconstrucción de la propiedad siniestrada, según los valores de la revista de Arquitectura y Construcción N° 394.

El análisis de toda la prueba reseñada me permite tener por cierto que al mes de Febrero del año 2014 la vivienda de la parte actora, ubicada en calle Rivadavia 289/291, estaba en buen estado de conservación, y que los serios daños denunciados y acreditados en esta causa, tienen su origen en la construcción de la obra que se erige en el fundo colindante, Rivadavia 285, propiedad del Fideicomiso Rivadavia 281/285. En efecto, los informes incorporados en autos, elaborados por profesionales idóneos y apoyados en tomas fotográficas certificadas que tengo a la vista, contienen abundancia de detalles descriptivos y técnicos que arrojan certeza acerca de los daños generados al inmueble de calle Rivadavia 289/291 por la obra construida en Rivadavia 281/285. No advierto, por lo demás, en los dictámenes referidos, elemento objetivo alguno que razonablemente pueda llevarme a apartarme o a poner en duda las conclusiones a la que arribo, las que tampoco han sido

eficientemente cuestionadas ni observadas por los demandados mediante prueba tendiente a acreditar lo contrario, esto es, la ausencia de daños derivados de la obra por ellos emprendida.

**4.b.** A fin de evaluar la concurrencia del segundo presupuesto necesario para que exista responsabilidad civil, es necesario determinar si existe un nexo causal entre los daños referidos y la acción u omisión de los demandados en la construcción del edificio de calle Rivadavia 281/285. Cabe recordar que su principal argumento defensivo gira alrededor de la inexistencia de nexo causal entre los daños existentes en la propiedad de la actora y la construcción del edificio en el inmueble lindero.

Para ello tengo presente la presentación de urgencia ante la Fiscalía de Instrucción de la II Nominación realizada en fecha 14/02/14 por el apoderado de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dr. Gonzalo José Romano Norri, donde detalla la irregular situación de la obra, los incumplimientos por parte de la empresa, y las inspecciones realizadas por dicho organismo y solicita en forma urgente la clausura de la obra permitiendo sólo tareas de submuración. Asimismo en igual fecha la Dirección de Catastro mediante resolución Nro.036/14 dispone la inmediata paralización de la obra ante las numerosas irregularidades cometidas por la empresa, por no cumplir las tareas de submuración como establecía la documentación técnica (f.116/131) del expediente (excavación de pozos a mano, secuencia de excavación de los pozos, excavación restante una vez finalizadas la submuración, etc).

También valoro el informe realizado por el Comisario Principal Ing. Eduardo Díaz Saravia, Jefe de la División Grupo de Ingenieros de la Policía de Tucumán, en el cual se detalla que "...las paredes lindantes hacia el norte cedieron en parte a raíz de que estos trabajos no se realizaron debidamente, ocasionando asimismo que parte de los pisos de un sector de ese inmueble también se derrumbaran ocasionando daños importantes en la misma..." "como resultado de lo acontecido, esta vivienda se torna inhabitable, debiéndose llevar a cabo trabajos de demolición de toda la construcción por los peligros que representa la misma...". Enfatiza que los daños en la casa fueron causados por la deficiente submuración y excavación del edificio que estaba construyendo el Fideicomiso en el predio vecino y sostiene que los daños causados por el descalce de la excavación vecina fueron sólo el principio de un proceso dañoso que continúa hasta el presente.

Corresponde destacar la declaración en sede penal de la Ing. Elena Forgas, Directora de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, quien en fecha 09/05/2014 manifestara en forma contundente que: "En la primera visita se pudo observar que no estaban cumpliendo con el programa de excavación que había sido autorizado; la excavación del subsuelo estaba autorizada pero el problema es que no cumplió la empresa constructora con el programa presentado y autorizado al no cumplir por ejemplo, con la secuencia de excavación programada. En las fotografías aportadas por la Municipalidad se puede observar que las pantallas de submuración no estaban terminadas ya que no deben existir espacios entre ellos debiendo ser todo una sola cosa alrededor de la obra para protección de las viviendas vecinas y una vez que esto está terminado, recién se debe retirar tierra del terreno"...Mediante resolución Nro. 036 de fecha 14 de Febrero, se dispuso la paralización de la obra por haber realizado la excavación cuando aún no estaba cumplido con el proyecto y sólo se habilitó que sigan las tareas necesaria para completar la submuración en todo el perímetro para poner en situación de seguridad a los predios linderos. En fecha 28 de febrero mediante resolución Nro. 056 se dispuso la clausura de la obra nuevamente"...

Por último, vale mencionar que el Arq. Miguel de la Cruz Grandi se encuentra denunciado en el Colegio de Arquitectos en su calidad "de profesional responsable de la obra"

4.c. Siendo así, acreditados los daños en la vivienda de la parte actora y que estos tienen su origen en la obra que se erige en el fundo colindante con los que guarda una relación de causalidad adecuada (art. 901 y ctes. C.C.), el caso queda subsumido en el art. 1113 del Código Civil. Ello es sobre la base de considerar que toda obra en construcción importa un riesgo para la integridad del edificio lindero proveniente de la propia naturaleza de la construcción y de la utilización de cosas, máquinas o elementos que en su accionar implicaban un peligro o riesgo en razón de su empleo. (E.D.110-465;LL.1986-C-522;DJ.1986-II-644;ED.65-253). Es indudable que la ratio legis del artículo 1113 del Código Civil al establecer la responsabilidad indistinta del dueño o constructor, es garantizar a la víctima del daño la reparación integral de los perjuicios (ED.69-143). Sólo pueden liberarse de responsabilidad invocando y demostrando algunos de los supuestos que la misma norma contempla (culpa de la víctima o de un tercero por el que no debe responder o la existencia de caso fortuito o de fuerza mayor), lo que en este expediente no ha ocurrido.

En suma, y bajo el régimen jurídico citado, tanto el cocontratante como y el copropietario del edificio/muro responden en forma concurrente por los daños ocasionados al vehículo de la actora; sin perjuicio de las eventuales acciones internas de repetición que podrían deducirse.

En lo tocante a la eximente de responsabilidad ensayada por los demandados consistente en el caso fortuito del factor climático, cabe recordar que para que vientos y lluvias revistan tal carácter deben ser de una violencia excepcional, extraños o desacostumbrados desde épocas lejanas y, en principio, de amplias proyecciones dañosas, tal cual ocurre en los ciclones, terremotos, huracanes, inundaciones sin precedentes cercanos u otras fuerzas análogas (Salvat-Acuña Anzorena, "Hechos ilícitos", N° 2885; Colombo, "Culpa aquiliana", pág. 607; Cám. Nac. Civil, Sala "C", 17-10-63; causa 84.268 del 1-11-2001) (Causa 94.546 del 30-03-04 RSD: 61/04 "Azuni c/Municipalidad de Vicente López s/ds. y ps.". El Dial - AI29C. Ed. Albremática). Es así que para que una tormenta -de viento, de lluvia, de nieve- configure un caso fortuito, tiene que ser extraordinaria -para el lugar y las circunstancias- y de una magnitud o fuerza notoriamente inusuales, pues los accidentes de la naturaleza no constituyen casos fortuitos, mientras que por su intensidad no salgan del orden común ("Lowy, Juan c/Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires s/daños y perjuicios". CNCiv. Sala D, N° de Recurso: D174096, Fecha: 19-3-1996, El Dial, CNCiv.: 12278 (La Ley, 1997-F, 955, 40.070-S).

En efecto, tratándose de un caso regido por el art. 1113 2° párr. seg. la demandada tenía la carga de probar que el hecho invocado -fuerte temporal- como eximente revistió los caracteres del casus y que no obstante haber tomado todas las precauciones necesarias para evitar el desprendimiento del muro, ellas que se vieron superadas por la magnitud e intensidad del evento, que revistió los caracteres de imprevisible o, cuando menos, inevitable, por lo que su desprendimiento y posterior caída sobre la vivienda de la actora no le resultaba imputable, siendo tal omisión plenamente atribuible a su parte.

En mérito a lo anteriormente expuesto, corresponde imputar la responsabilidad exclusiva por la ocurrencia del hecho y sus consecuencias dañosas a los demandados en autos.

**4.d. Responsables civiles:** El propietario debe responder porque, aunque encomiende la ejecución de una obra a una empresa jurídica independiente, no puede soslayar el debido control y supervisión integral de las condiciones en que se lleva a cabo. Al ser "dueño" de la obra y obtener un provecho económico, deberá soportar los riesgos creados hacia terceros (CNCiv, Sala E, 31-5-99, in re "Edenor S.A. c/ Telecom S.A.", JA 2002-III-sínt.).

Por su parte, los directores de la obra también deben responder. Se trata, asimismo, de un supuesto de responsabilidad objetiva por daños causados a un tercero derivados de defectos en la construcción de un edificio lindero al inmueble damnificado, o sea, un daño causado con "la cosa",

por ende, resulta aplicable la responsabilidad por el riesgo o vicio de la cosa del art. 1.113 CC, en cuya virtud responde el propietario o guardián de la cosa por los daños que ésta pueda haber ocasionado. Así se ha resuelto dentro de este presupuesto, que “el contratista o el director de obra deben responder en calidad de guardianes de la cosa por los daños que ella causa a terceros” (Belluscio - Zannoni, “Código Civil Comentado”, t. 5° pág. 474 y 518/519; Jorge J. Llambías, “Tratado de las obligaciones”, n° 2589, k; CNCiv, Sala F. 15/07/69, JA 4-1969-306 y LL 137 - 259; CNacCiv, Sala A, 11/06/70, JA 7-|970-156 y LL 139-351; CNCiv, Sala A, 26/05/78, JA 1979-III-549) (conf.: CCCCTuc., Sala III° “Rivero vda. de Rivero Laurentina de Jesús vs. Omodeo S. A. s/ daños y perjuicios” sent. del 16/05/03); (CCCCTuc., Sala I° “Molina Roberto Luis vs. GENA Construcciones S. R. L. y otros s/ daños y perjuicios” Dres.: Frías de Sassi Colombres - Ávila - Sent. N° 368 del 09/09/08; Sala III° “Sucesion de Waipe de Seleme Elena c/ Mas Daniel y otro s/ daños y perjuicios” Dres. Acosta- Bejas- Sent. N° 395 del 08/08/2016).

En base a lo expuesto y no estando controvertido que el inmueble de que se trata es de propiedad del fideicomiso inmobiliario, constituido por los fiduciantes propietarios (y también beneficiarios-dueños originarios del inmueble donde se realiza la obra) de la firma Cesar Grandi PS - Empresa constructora SRL (fiduciante inversor y también beneficiario) y de la Sra. María Ines Jiménez Alegre como fiduciaria o titular del dominio fiduciario y que el arquitecto Miguel de la Cruz Grandi estuvo a cargo de la dirección técnica durante la ejecución de la obra que allí se llevó a cabo, por parte de Cesar Grandi PS - Empresa constructora SRL, considero que corresponde atribuirles responsabilidad en torno a los daños ocasionados en la vivienda de la parte actora y las consecuencias que de ellos puedan haberse derivado en sus personas y/o bienes.

**5. Rubros y montos reclamados.** Determinada la responsabilidad que les cabe en el caso a los demandados, corresponde abordar lo referente a la valoración y cuantificación de los rubros reclamados por la actora, partiendo de la base de que en nuestro derecho rige el principio de la reparación plena o integral del daño injustamente causado, lo que será abordado en lo que sigue, a la luz de los arts. 1.737, 1.738, 1.740 y cc del CCCN.

#### **5.a. Reclamo de la Propietaria Noeli Alejandra Guerra:**

**5.a. 1) Daño material** por la ruina total de su vivienda, por causa directa de la construcción del edificio en el terreno colindante, lo que cuantifica en la suma de \$1.701.187 (pesos un millón setecientos un mil ciento ochenta y siete) de conformidad al presupuesto de la empresa Puerta del Sol SRL de Marzo de 2014.

Han quedado demostrados en detalle los daños existentes en el inmueble de la actora y con ello la procedencia del rubro. Tomaré como base el informe producido en el cuaderno de prueba A 6 (Prueba pericial) elaborado por el Ingeniero civil Luis Rafael Antolini en el cual se detallan los precios de los materiales y mano de obra para la reconstrucción de la propiedad ubicada en Virgen de la Merced N° 291, según los valores de la revista de Arquitectura y Construcción N° 394 (15/07/2018 al 15/08/2018), que asciende a la suma de \$ 3.061.840,97, al ser más actualizado, importancia que radica en el hecho de que nos encontramos ante daños de tipo progresivo.

En dicho informe el perito señala las causas del deterioro de la vivienda, asimismo las tareas de reparación de la misma. A la pregunta 3 “Sobre el costo o valuación de la reparación de daños de todo el inmueble y/o la conveniencia de la demolición total del mismo, atento a las fallas estructurales que pueda presentar” responde: “Si bien la propiedad cuenta con refacciones realizadas en algunos sectores, es menester aclarar que los mismos fueron realizados sin control profesional que represente los intereses de los propietarios. Lo antes dicho se sustenta en el trabajo inadmisibles realizado por la empresa al reemplazar piezas de granito reconstituido por cemento

alisado color amarillo. Lo correcto hubiese sido que, si no se encontraba en el mercado el mismo piso, debió cambiar la totalidad de la superficie del ambiente con piezas de similares características a las dañadas. Además de los daños constatados en la propiedad de Virgen de la Merced N° 291, que fueron originados por fallas en el control de las tareas de submuración o dimensionado erróneo del muro de sostenimiento del edificio lindero hacia el Sur o el efecto combinado, que originó un desplazamiento de la masa de suelo de la propiedad siniestrada, es factible que se hayan dañado cañerías de transporte de líquidos cloacales y/o aprovisionamiento de agua y/o de gas. Asimismo, las refacciones realizadas en la propiedad ponen en evidencia que el trabajo de relleno y compactación de la zona afectada por el desplazamiento del suelo, se realizaron de manera lateral, tarea que se comprobó no da buenos resultados ante el alto porcentaje de vacíos que genera. Adoptando el criterio de Ross Heidecke se puede clasificar a la propiedad de un estado "Necesitado de reparaciones importantes". Atendiendo el tenor de las reparaciones a llevar a cabo en la gran parte de la propiedad de calle Virgen de la Merced N° 291, se estima un costo de reparación de aproximadamente \$3.100.000,00 (pesos tres millones cien mil con 00/100)".

Si bien el informe ha sido impugnado, el perito ha brindado explicaciones satisfactorias acerca de las conclusiones a las que arriba, teniendo en cuenta que estado del inmueble y que la demolición, que sería una solución extrema, no es indispensable, ni tampoco garantiza una solución definitiva, voy a adherir a la solución que brinda el profesional y en consecuencia, optar por la reparación del inmueble de calle Virgen de la Merced N° 291.

En lo que respecta a su cuantía, tengo que el perito en su informe efectúa un análisis de costos de los trabajos de reparación necesarios y arriba a la suma total de \$3.061.840,97 (valor tomado a 15/07/2018 al 15/08/2018), por lo que, estimo razonable otorgar a la parte actora Noeli Alejandra Guerra, en concepto de reparación de los daños materiales producidos al inmueble de su propiedad, la suma que surge del detalle de reparaciones necesarias de \$ 3.061.840,97 (pesos tres millones sesenta y un mil ochocientos cuarenta con 97/100). Dicho importe devengará un interés puro anual del 8% desde la fecha de la mora ocurrida en la fecha del hecho (16/02/2014, cf. art 1.748 CCCN) hasta la fecha del presupuesto de reparación tenido en cuenta para su cuantificación (15/08/2018); desde la fecha de éste informe (15/08/2014) hasta la fecha de ésta sentencia a la tasa pasiva promedio del Banco Central de la República Argentina; y desde la fecha del presente decisorio hasta su total y efectivo pago a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

**5.a. 2) Lucro cesante - Pérdida de canon locativo.** Indica la Sra. Noelia Alejandra Guerra que en el frente de la vivienda funcionaba un negocio alquilado a un tercero y que el contrato de locación no fue renovado debida a la demolición; manifiesta que se trataba de un moderno y espacioso local comercial en zona privilegiada del microcentro de Tucumán y que el canon locativo del mismo en dicho lugar y a valores de plaza actual lo estima en \$5.000 (pesos cinco mil) mensuales. Por ello y en virtud de la privación del cobro de dicho alquiler por el tiempo transcurrido - 14 meses - desde la fecha de la demolición hasta la actualidad, solicita una indemnización de \$70.000. La parte presenta contrato de locación, sumado a los daños en la vivienda vastamente demostrados, se hará lugar al presente rubro por la suma de \$70.000 (pesos setenta mil). Dicho importe devengará un interés desde la fecha de la mora ocurrida en la fecha del hecho (16/02/2014, cf. art 1.748 CCCN) hasta su total y efectivo pago equivalente a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

**5.a. 3) Daño moral:** Reclama indemnización en concepto de daño moral por las molestias que fue víctima a raíz del evento denunciado y que le provocaron lesiones espirituales consistentes en el impedimento de un disfrute pleno de su vivienda cuantificando en un 30% del total de lo reclamado por daño material, equivalente a la suma de \$ 510.356.

Preliminarmente resulta necesario la actora está legitimada para reclamar la reparación de este agravio en su calidad de víctima, por ser la propietaria del inmueble donde se produjeron los daños. Nuestro Digesto de Fondo en el artículo 1078, establece la obligación de resarcir a la víctima el daño moral causado por los actos ilícitos. En su 2° párrafo determina que, “la acción por indemnización del daño moral sólo competirá al damnificado directo; si del hecho hubiere resultado la muerte de la víctima, únicamente tendrán acción los herederos forzosos”.

El rubro reclamado es procedente. Se encuentra acreditado que desde el momento de la construcción del edificio lindero comenzaron a visualizarse daños en la propiedad de la señora Noeli Alejandra Guerra, los que se agravaron de tal forma que llegó a peligrar su seguridad y la de su familia, todo lo cual sin duda alteró su tranquilidad. Es indiscutible el desgaste físico y mental que la construcción de una “obra peligrosa” produjo en la señora Noeli Alejandra Guerra, la impotencia de no poder obtener un resultado satisfactorio en un corto período, lo que condujo indudablemente a una gran afectación en los sentimientos que determinan dolor y sufrimiento, inquietud espiritual y agravio a las afecciones legítimas. No puede desconocerse que -en casos como el presente- si bien las privaciones y limitaciones del uso de los bienes en principio solo producen daños patrimoniales, dada la entidad de los daños experimentados en la propiedad de la demandante y la manifestación progresiva de los mismos, hace presumir que esa circunstancia generó en aquella una lógica angustia (...) Se produjo entonces un típico ataque a la tranquilidad de su hogar, lo que también debe ser reparado” (cfr. CCCC en “Ledesma Posse de Travadelo c/ Azar” del 25-04-1.980; esta Sala III° en “Carrizo Sara L. c/ Alberto Posleman s/daños” del 03-09-1.992; entre otros).

En el mismo sentido se ha dicho que, el hogar de las personas constituye su fortaleza. No ya en un sentido arcaico; pero sí para significar que allí es donde debe y puede encontrar -en lo material, en lo psíquico y en lo espiritual-, seguridad, serenidad, sosiego, descanso, abrigo, intimidad, esparcimiento, placer, lugar apto para el normal desarrollo de sus actividades personales, familiares, y de amistad. De ahí, que toda acción u omisión ajena que atente contra esas necesidades propias del ser humano y alteren su razonable goce, deben considerarse productoras de daño moral que obliga a su resarcimiento (CC0201 LP 100498 RSD-318-3 S 4-11-2003, in re "López, Pedro y otros c/ Algas S.A.y otros s/ daños y perjuicios").

En lo tocante a su cuantificación, teniendo en cuenta que el monto pretendido en la demanda abarca el daño sufrido por todos los integrantes de su familia sin mayores especificaciones y, considerando las circunstancias señaladas, en particular que se trata de su vivienda familiar -extremo que ha sido acreditado- como que los daños han debido prolongarse en el tiempo, estimo justo y razonable conceder por este rubro resarcitorio la suma pretendida, equivalente al 30% del monto reclamado por daño material (de \$ 3.061.840,97), lo que arroja la suma de \$ \$918.552 (pesos novecientos dieciocho mil quinientos cincuenta y dos) a la fecha del hecho generador (16/02/2014). Dicho importe devengará, desde la fecha referida y hasta su total y efectivo pago, intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

#### **5.b. Reclamo de Noelia Virginia Cascales:**

**5.b. 1) Daño material:** Manifiesta el apoderado de la Sra. Cascales que en el inmueble vivía la misma, junto a su esposo José Eduardo Méndez y su hijito muchos años hasta su derrumbe y que además del daño moral y psicológico que experimentaron perdieron bienes muebles que se arruinaron y otros que cayeron al pozo de la construcción lindera del lado sur. Se arruinó casi todo el ajuar de la casa, objetos decorativos, computadoras, impresoras, equipos de audio, cortinados, artefactos de iluminación, adornos, etc), y que si bien no puede precisar la cuantía definitiva exacta por este rubro reclama la suma de \$50.000 (pesos cincuenta mil).

Ahora bien, de las constancias de autos tengo que la actora adjuntó fotografías del inmueble que evidencian los considerables daños ocasionados al mismo producto del siniestro y que no han logrado ser refutados por la contraria, y si bien no surge probado el valor de los objetos que reclama, recuerdo que tanto doctrina como jurisprudencia señalan en forma unánime que corresponde al demandado demostrar que los deterioros de los objetos cuyo pago se reclama, no lo hizo. Como consecuencia de ello tengo por probados los daños correspondiendo su resarcimiento (art. 1.737, 1.738, 1.739 y cc. CCCN).

De igual modo, tengo presente que para la procedencia de los gastos de los objetos perdidos y deteriorados no es necesaria una prueba instrumental acabada del pago efectivo, cuando ella resulta como una consecuencia normal del ilícito y no es exagerada su ponderación (CCCC II Tuc ED. 19-139). Por ello, teniendo en cuenta la índole de los daños materiales sufridos y datos de la experiencia común (cfr. art. 33 procesal) considero razonable conceder la suma de \$50.000 (pesos cincuenta mil) por el rubro daño material, calculada a la fecha del evento dañoso, esto es, 16/02/2014. Dicho importe devengará, desde la fecha referida y hasta su total y efectivo pago, intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

**5.b.2) Daño moral.** Al respecto tengo presente que se vio afectado el derecho a la vivienda digna de la Sra. Noeli Virginia Cascales y su grupo familiar a causa del derrumbe de la pared colindante. En este sentido, es claro que la aflicción padecida por los actores es atendible puesto que, como lo ha dicho doctrina y jurisprudencia respecto de la cuestión, “la vivienda familiar es la sede de la intimidad más sensible que nuestra cultura nos ha impuesto, ya que hasta el ordenamiento jurídico protege no sólo la salud física sino particularmente la seguridad espiritual que el hogar significa” (cfr. Revista de Derecho de Daños, T. 6, Daño Moral, pág. 391); asimismo que “la vida en el hogar se deteriora cuando irrumpen en la paz de la vivienda, olores y manchas de filtraciones y humedades, entrada y salida de trabajadores con las consiguientes necesidades de destinar tiempo y atención a los problemas, la prolongación de incomodidades por trabajos mal terminados, etc. (conf. Highton, Elena I, ob. cit., pag. 320; C. N. Civ., Sala G, 23/2/09, "Bassani, Raúl P. v. Consorcio de Propietarios Juramento 2062/64/66/70").

Como punto de partida cabe afirmar que el daño moral posee naturaleza resarcitoria; así lo señala la norma (art. 1.741 CCCN) al fijar como criterio que “el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas”. A los fines de su cuantificación corresponde tener presente como posibles pautas las siguientes: a.- El factor de atribución ya que, por ejemplo, la subjetividad del responsable puede agravar el daño moral si ha mediado una culpa grave que acentúa la sensación de injusticia; b.- La gravedad objetiva del menoscabo y las circunstancias de la víctima, ya que puede haber injurias más desmerecedoras que otras y su gravedad se acentúa si han sido difundidas públicamente; c.- El tiempo en que dura el agravio; d.- Pluralidad de intereses lesionados, como por ejemplo, casos en donde sólo se afecta lo estético y otros en donde también se afecta la intimidad y la reputación pública y social; e.- Pluralidad de víctimas; f.- La situación de la víctima, correspondiendo en líneas generales una condición patrimonial media, con prescindencia de la real de la víctima del caso; g.- La situación del responsable, sin que ello importe conceder indemnizaciones cuantiosas cuando el autor es opulento, aunque sí pueden atenuarse cuando es menesteroso y máxime si el damnificado no. (Zavala de González Matilde, “Cuánto por daño moral”, La Ley, 1998 - E, 1057).

A su vez, Mosset Iturraspe ha sugerido las siguientes reglas: 1) no a la indemnización simbólica; 2) no al enriquecimiento injusto; 3) no a la tarifación con piso o techo; 4) no a la determinación sobre la base de la mera prudencia; 6) sí a la diferenciación según la gravedad del daño; 7) sí a la atención de las peculiaridades del caso: de la víctima y del victimario; 8) sí a la armonización de las reparaciones en casos semejantes; 9) sí a los placeres compensatorios; 10) sí a las sumas que

puedan pagarse en el contexto económico del país y el estándar general de vida (“Diez reglas sobre cuantificación del daño moral”, Mosset Iturraspe Jorge, La Ley, 1994 - A, 728).

Sin desconocer las dificultades para la cuantificación de este rubro, en base a las precedentes consideraciones doctrinarias, y teniendo en cuenta todas las circunstancias particulares del caso, la índole de los derechos desconocidos, el tiempo de duración del ilícito, el significado simbólico de la vivienda, las condiciones personales tanto de los actores como de los demandados y la persistencia de los perjuicios irrogados y demostrados en autos, entiendo en definitiva que es procedente el agravio esbozado, correspondiendo acordar la suma de \$ 1.000.000 (pesos un millón) calculada a la fecha del evento dañoso, esto es, 16/02/2014. Dicho importe devengará, desde la fecha referida y hasta su total y efectivo pago, intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

**5.b.3 . Daño Psicológico.** Solicita se pague el rubro daño psicológico, como rubro independiente del daño moral, sin cuantificar y sin ofrecer ni producir prueba alguna al respecto. La jurisprudencia tiene dicho que el daño psicológico no integra un tercer género de daño ni una categoría de perjuicio autónomo, puesto que en la medida en que supone una afectación de tipo patrimonial integra dicho perjuicio y si afecta la esfera extrapatrimonial, integra el daño moral. No surge acreditado un informe pericial o prueba pericial psicológica que acredite la existencia de daño psíquico y la necesidad de tratamiento psicológico, por ello este rubro será desestimado.

**6. Corolario.** Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por Noelia Alejandra Guerra, DNI 16.540.603, y Noelia Virginia Cascales DNI 31.425.634 en contra de Miguel Adolfo De La Cruz Grandi, DNI N° 17.458.928 (arquitecto), María Inés Jiménez Alegre, DNI N° 21.631.535 en su carácter de fiduciaria del “Edificio Rivadavia 281/5”, y de César Grandi Empresa Constructora SRL, CUIT 30-53470786-6. En consecuencia, se condena solidariamente a éstos a pagar el monto de \$4.050.392 (pesos cuatro millones cincuenta mil trescientos noventa y dos) a la Sra. Noelia Alejandra Guerra en concepto de gastos de daño material, lucro cesante y daño moral, con más los intereses en la forma considerada, en el término de diez días de quedar firme la presente resolución, y a pagar la suma de \$1.050.000 (pesos un millón cincuenta mil) a la Sra. Noelia Virginia Cascales en concepto de daño material y daño moral. Se desestima el rubro daño psicológico por lo considerado.

**7. Costas.** Advirtiendo por un lado que la demanda ha progresado en su aspecto sustancial habiéndose determinado la responsabilidad de los codemandados, considero razonable y equitativo imponer a la parte demandada el 100 % de las costas.

**8. Honorarios.** Se reserva pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** parcialmente a la demanda de daños y perjuicios promovida por Noelia Alejandra Guerra, DNI 16.540.603, y Noelia Virginia Cascales DNI 31.425.634 en contra de Miguel Adolfo De La Cruz Grandi, DNI N° 17.458.928 (arquitecto), María Inés Jiménez Alegre, DNI N° 21.631.535 en su carácter de fiduciaria del “Edificio Rivadavia 281/5”, y de César Grandi Empresa Constructora SRL, CUIT 30-53470786-6. En consecuencia, se condena solidariamente a éstos a pagar el monto de \$4.050.392 (pesos cuatro millones cincuenta mil trescientos noventa y dos) a la Sra. Noelia Alejandra Guerra en concepto de gastos de daño material, lucro cesante y daño moral, con más los intereses en la forma considerada, en el término de diez días de quedar firme la presente resolución, y pagar la suma de \$1.050.000 (un millón cincuenta mil pesos) a la Sra. Noelia Virginia Cascales en concepto de daño material y daño moral, con más los intereses en la forma considerada, en el término de diez días de quedar firme la presente resolución. Se desestima el rubro daño psicológico por lo considerado.

**II. COSTAS**, conforme lo considerado.

**III. HONORARIOS**, en su oportunidad.

**HÁGASE SABER.** GVDLMGS

**Pedro Esteban Yane Mana**

**Juez Civil y Comercial Común I° Nominación**

Actuación firmada en fecha **22/09/2024**

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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