

Cipolletti, 21 de Octubre de 2019.-

VISTOS: los autos caratulados "SEPULVEDA FANNY MABEL C/ BRAVO ALICIA BEATRIS Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° A-682-C-3-15), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que a fs. 49/58 se presenta Fanny Sepulveda por derecho propio a interponer formal demanda de daños y perjuicios contra los Sres. Alicia Beatriz Bravo, Adriana García, Ricardo García y Gustavo Marasciuolo, en los términos de la ley 24.240 por el cobro de la suma de \$199.000 con más los intereses compensatorios pactados en la cláusula séptima de U\$S 50 diarios sobre el saldo del precio a la fecha de la suscripción del Boleto de Compraventa firmado el 28 de Mayo de 2.013.-

Comienza por relatar que en el mes de febrero de ese mismo año, toma conocimiento de la venta de un dúplex al pasar frente a la propiedad cuya venta se realizaba por medio de Sol Inmobiliaria. En oportunidad de concurrir a la oficina se interesa por la compra del inmueble siendo atendida por el Sr. García y luego continuó las negociaciones con la Sra. Adriana García, con la que concluyó la venta del dúplex en \$975.000. Aclara que en ese primer boleto de compraventa figuraba la Sra. Bravo como vendedora, aunque el mismo fue suscripto por la Sra. García.

Prosigue informando que el pago del inmueble se realizó de la siguiente manera: primero se abonó \$97.500 en concepto de seña el día 12 de Abril de 2013; luego \$390.000 entregados en el momento de la firma del boleto de compraventa del 19 de Abril de 2013 y el resto contra escritura de conformidad con la cláusula segunda de tal boleto. El día 22 de Mayo se abonó la suma de \$333.700 entregándole a cambio un recibo firmado por el Sr. Ricardo García hijo, finalmente el día 28 de mayo de ese mismo año se abonó \$25.000 de cancelación de precio de compra, contra recibo firmado por la Sra. Adriana García, y la suma de \$128.800 abonada el esposo de la actora, el Sr. Meindl José Pedro.

Según agrega, los problemas comenzaron luego de dos meses de habitar el inmueble, cuando surge una pérdida de agua en la pared del antebañó de la planta alta, que perforó la mampostería del techo de la planta baja; frente a esa situación se informó a Sol Inmobiliaria quien envió a la persona que realizara la calefacción del inmueble, de nombre Roberto. Este hombre picó la pared y termofusionó la unión de los caños, dejando al descubierto todo atento a que manifestó que él no realizaba trabajos de albañilería, por lo que la propia actora contrató un albañil para arreglar y tapar el pozo

que estaba justo debajo del lavamanos. Sin perjuicio de ello, se detectaron desperfectos en el funcionamiento de la caldera, pues se apagaba permanentemente, con lo que concurren a la inmobiliaria, empero sin obtener solución a su reclamo. Recién al año siguiente, con fecha 03 de abril de 2014 se apersona un técnico de nombre Guillermo Dykstra quien realiza la limpieza de intercambiador, presurización manual del circuito, regulación de válvula de gas y controles de funcionamiento, quedando en funcionamiento la caldera por unos días hasta que nuevamente se apaga, regresando el Sr. Dykstra el 11 de Abril quien realiza esta vez la presurización del circuito detectando fallas en la bomba presurizadora. En su informe manifiesta lo siguiente ?Se presume que hay una pérdida en alguna unión del sistema, pero no obstante a ello, para determinar su existencia, el circuito debe estar presurizado varios días, por lo que la bomba debe funcionar correctamente, cosa que en estos momentos no sucede por que la caldera arroja una presión en el sistema de 300 grados cuando debería estar por encima del kilo...?.

Que el 28 de Abril de 2014 nuevamente concurre el técnico al domicilio esta vez por una mancha de humedad en la pared que queda frente a la puerta del baño de la planta baja. Al picar descubren una falla en la fusión de los caños que se repitió reiteradas veces en distintos lugares del dúplex con lo que concluyó en su informe que ?la fusión realizada en la cañería no contó con el tiempo correcto...o bien falla en el material utilizado?...

Que se confeccionaron informes expedidos por distintos profesionales como el Ingeniero Orlando Anibal Audisio y del Sr. Guillermo Ariel Radogna, ambos concluyen que existen desperfectos en la unión de las tuberías de aguas debido a mala calidad en la mano de obra, existen uniones mal fusionadas y que la misma responde a impericia en el trabajo.

Que luego de los informes, la actora aduce no haber tenido respuesta alguna ni de la Inmobiliaria ni de la Sra. Bravo; por lo que inicia las presentes actuaciones en el marco de la Ley de defensa del Consumidor. También demanda al Ingeniero Ignacio Masciuolo por incumplimiento en la dirección técnica a su cargo, y a los dueños de la inmobiliaria intermediaria.

Cuantificando los daños reclamados, solicita le sean indemnizados los siguientes rubros: A).- Daños Materiales de conformidad con la prueba anticipada que tramitó por ante este juzgado, solicita el valor de los presupuestos acompañados con un incremento de 30%; B).-Daño Moral peticiona la suma de \$30.000;C).- Daño Emergente: Reclama la

suma de \$169.000. Finalmente funda en derecho, ofrece prueba, hace reserva del caso federal y peticona.-

Luego, conforme surge a fs. 115 y fs. 118, amplía demanda por las sumas de 26.679,74 por aumento de precios y \$ 3.705,11 por exceso de consumo de agua, a la par de ampliar prueba.

2.- Que a fs.59 se lo tiene por presentado, haciéndole saber que previo a darle curso al reclamo deberá cumplimentar con los requerimientos solicitados, los que una vez cumplidos a fs.126 se establece que el presente reclamo va a tramitar por la vía del proceso ordinario, ordenando el traslado por 15 días para que comparezcan los demandados y opongán las defensas que consideren a su favor.-

Es preciso recordar que previo a la interposición del presente reclamo, la actora inició en estos estrados el expediente caratulado "SEPULVEDA FANNY MABEL S/ DILIGENCIA PRELIMINAR" N° O-372-C-3-15 a los fines de constatar los daños y deficiencias denunciadas en el inmueble, glosándose a fs.46/50 el dictamen del perito designado en tales actuaciones, quien informa que el sistema de calefacción debe ser hecho completamente de nuevo.

3.- Que a fs.134/144 se presenta el Sr. Gustavo Fabián Marasciuolo a contestar el traslado conferido interponiendo como primera medida la falta de legitimación pasiva, sosteniendo que los reclamos deben siempre direccionarse contra la inmobiliaria y que en oportunidad de efectuar la inspección durante la tramitación de la prueba anticipada, el Ing. Marasciuolo concurrió, pero no como citado o emplazado judicialmente sino que únicamente a requerimiento del demandado.-

Fundamenta su postura en la carencia de relación contractual entre el Ingeniero y la actora, con lo cual no habrían obligaciones contractuales que le pueda ésta exigir. Sostiene que el único que está obligado por contrato a sanear, es el vendedor; pero no los terceros ajenos a esa relación de compraventa.-

Además rechaza que el planteo sea enmarcado dentro de las normas de defensa del consumidor citando jurisprudencia que entiende a su favor.

Subsidiariamente contesta demanda, efectuando las negaciones en general y en particular; y luego relata los hechos conforme su perspectiva. Así reconoce que fue contratado por la Sra. Bravo para el proyecto, cálculo y dirección de obra, aunque la compra de materiales y la ejecución estaban a cargo de la Sra. Bravo. Afirma que la obra se ejecutó de acuerdo al proyecto, respetando los cálculos de construcción y dirección de obra no incurriendo en ningún retraso, ni falla estructural, ni defecto en la

dirección. Sostiene que se realizaron las pruebas en distintos sectores de construcción, instalación de servicios, con pruebas de estanqueidad en los circuitos de agua y accesorios a su cargo. Una vez efectivizada la entrega, su vínculo finalizó sin recibir reclamo alguno y sin tener más contacto con la vendedora; ni con Inmobiliaria Sol, ni antes ni después de la venta.

Menciona que la actora hizo una imputación genérica respecto de la dirección de obra sin especificar la omisión incurrida de su parte, no pudiendo identificar entonces un nexo causal, diferenciando posteriormente entre locación de servicios con locación de obra.

Párrafo aparte impugna la liquidación practicada por la actora en cuanto a los rubros y montos pretendidos, el rubro cambio de sistema en cuanto tiene un monto inicial y pretende sea actualizado cuantificando la caldera, los radiadores de aluminio y la mano de obra. En cuanto los arreglos de albañilería si bien fueron reconocidos y presupuestados por el Sr. Alfredo Romero, lo cierto es que en el escrito de demanda se plasmó con un aumento importante que carece de justificación, al igual que el monto equivalente a un alquiler.

Después de impugnada la liquidación plantea la prescripción especial para el caso de la posible responsabilidad del constructor, entendiendo que es necesario para que opere que la destrucción sea total o parcial dentro de los 10 días de recibida la obra, y en su caso el actor tendría un año para interponer el reclamo desde que se produjo o tomó conocimiento, y que en el caso de autos y a su respecto, ese plazo ya se encuentra prescripto.-

Concluye su contestación ofreciendo prueba y peticionando.-

4.- Que a fs.145/154 se presentan los demandados Adriana y Ricardo García a contestar el traslado conferido, realizando las negaciones en general y en particular de los hechos expuestos en el escrito de demanda, impugnando seguidamente la documental presentada por la accionante atento a no haber participado los demandados en la confección de los instrumentos, reconociendo únicamente su participación en el boleto de compraventa, el contrato de comodato, la constancia de pago y la escritura ante notario. Afirman que el encuadre del reclamo debe hacerse conforme las disposiciones del viejo Código Civil atento a que los hechos denunciados por la actora datan de antes de la entrada en vigencia del nuevo código.-

Manifiestan que los hechos expuestos por la actora distan mucho de lo que efectivamente aconteció. Aseguran que la Sra. Bravo efectivamente les encomendó la

venta del inmueble, el que se encontraba finiquitado en su construcción sin tener de su parte participación alguna en la etapa de su obra. Su intervención fue únicamente como intermediarios en la venta del inmueble, luego de constatar la libre disponibilidad del mismo y la comisión por venta. Niegan haber sido desarrolladores inmobiliarios, sino que únicamente fueron intermediarios para su venta, enmarcando tal operación como una prestación de servicios y que siempre actuaron por cuenta y orden de la actora en lo concerniente a los pagos parciales que la actora efectuaba. Afirman que nunca se presentaron frente a la actora como vendedores y que con ello se cae la posibilidad de que jurídicamente puedan ser demandados a los fines de asumir algún tipo de responsabilidad por vicios redhibitorios. Alegan error en la conexión jurídica por lo que consideran que debe ser rechazada la demanda, y citan jurisprudencia acorde a su postura defensiva.

En otro punto plantean la inaplicabilidad de la Ley 24.240 atentos a no ser comerciantes sino intermediarios inmobiliarios, asumiendo una obligación de medios, tornándose imposible a su parte advertir de qué forma estaba conectada la cañería en el inmueble encomendado para su venta.

Finalmente hacen reserva del caso federal y peticionan.-

5.- Que a fs. 159 se presenta la Sra. Beatris Bravo a contestar demanda por medio de apoderado, comenzando por las negaciones en general y en particular de cada uno de los hechos expuestos por la actora, y seguidamente impugna la circunstancia alegada por la Sra. Sepúlveda en cuanto que no haya podido disfrutar de la vivienda, que sean verosímiles los presupuestos que acompañó y que deba mudarse tal como lo expuso.-

Advierte que la actora basa sus reclamos en la normativa propia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, cuando al momento de los reclamos aún estaba en vigencia el código velezano. En cuanto a la realidad de los hechos informa que contrató al Ing. Marasciuolo para la dirección y ejecución de obra, y que una vez finalizada la misma se contactó con Inmobiliaria Sol para que gestione la venta. Posteriormente la actora, interesada por el inmueble, lo compra por intermedio de la inmobiliaria. Sostiene que a pocas semanas de mudada la actora, hizo un requerimiento a la inmobiliaria Sol por supuestos desperfectos en la calefacción, y fue la demandada Bravo quien envía a Dijkstra para una inspección y quien le informó que se había solucionado el inconveniente, sin haber recibido con posterioridad ninguna nueva información sobre inconvenientes.

Opone también la prescripción de la acción, que según el art.4041 del viejo Código

Civil ocurre a los 3 meses, plazo que transcurrió antes de interponer esta acción. Sostiene que es la propia actora quien reconoce que a dos meses de ocupar el inmueble comenzaron los inconvenientes que fueron reparados y que luego en el 2014 comienzan nuevamente con los problemas, por lo que se encuentran por demás vencidos los plazos para demandar.-

Sin perjuicio de ello contesta el traslado negando la existencia de una relación de consumo toda vez que del art. 3 de la norma define a los sujetos, sin que se ajusten al caso de autos, por ende considera que no puede ser aplicada esta normativa, considerando por el contrario que se ajusta el caso a las disposiciones del código civil que de conformidad con su Art.2174, la actora ante la existencia de vicios ocultos, podía plantear la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato celebrado, o bien la acción estimatoria a fin de que se baje el valor de la cosa por el vicio.

Con esta postura la demandada entiende que la actora optó por la acción estimatoria resultando improcedente que reclame daños y perjuicios . Además impugna las sumas pretendidas por daño moral, gastos de mudanza, cambio de sistema de caldera, sosteniendo que se incorporaron en cada uno de los rubros aumentos injustificados , constituyendo un enriquecimiento sin causa.-

Finalmente hace reserva del caso federal, ofrece prueba y peticiona.-

6.-Que a fs. 172 se deja constancia que el presente expediente, iniciado por ente el Juzgado Civil 1 de esta localidad, fue remitido a este tribunal por considerar que atento a haberse tramitando aquí la prueba anticipada, correspondía que prosiga en este organismo.-

7.-Que a fs.177 se tiene por presentados a todos los demandados en tiempo y forma y se corre traslado de las excepciones interpuestas, que son contestadas a fs.179 por la actora; y a fs. 184 su resolución se difiere a la oportunidad del dictado de la presente sentencia. Atento al estado de autos, existiendo hechos controvertidos que merecían ser objeto de comprobación, se dispuso la apertura de la causa a prueba, fijándose fecha para la celebración de la audiencia preliminar. Acto que se celebró de conformidad con lo plasmado en el acta de fs.193, contando con la presencia de todas las partes, salvo de la demandada Sr. Alicia Beatris Bravo. Se les informó los alcances de la audiencia, y se las instó a proponer alternativas que sirvan para arribar a un acuerdo con lo cual, si bien las partes mantuvieron sus posturas, decidieron suspender por un plazo de 10 día hábiles a fin de procurar un acuerdo para conciliar los distintos intereses en juego. Vencido el mismo sin resultados positivos, a fs.200/201 se pasó a proveer la prueba oportunamente

ofrecida por las partes. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado, emerge de la certificación del actuario de fs. 296/297; del acta de la audiencia de prueba celebrada a fs. 299, hasta la clausura del término probatorio dispuesto a fs. 325. Las partes presentan alegatos, a fs.340/348 glosan los de la actora y a fs.350/351 los del co-demandado el Sr. Marasciuolo unicamente, con lo que se dispuso posteriormente el llamado de autos que nos ocupa, y: CONSIDERANDO:

7.- Que, allende la normativa invocada en sustento, por medio de la presente acción la actora pretende obtener el resarcimiento por los gastos que dice le hubo demandado la reparación de los desperfectos, vicios ocultos, que según relata han aflorado en el inmueble que adquiriera a estrenar, con posterioridad a la adquisición del inmueble por compraventa de la actora, hacia la codemandada Bravo, con intermediación de los codemandados de apellido García (Inmobiliaria Sol) y también en contra de quien se desempeñara como ejecutor de la obra.

Desde ese objeto pretendido por medio de esta demanda, habré de partir por delimitar el Marco Legal que considero le cabe al caso. En primer lugar, desde el punto temporal del asunto, de acuerdo al tiempo en que se desarrollaron los hechos denunciados, siguiendo la noción del consumo jurídico, la fuente de la obligación está ubicada en el lapso de vigencia del Código Civil de Vélez, plexo normativo sobre el cual corresponde consecuentemente tratar los reclamos intentados en este proceso. Además, desde ya aclaro que tampoco se comparte el otro encuadre legal que pregona la actora en respaldo de sus reclamos, pues no se lo considera comprendido el supuesto por aquellos que regula la Ley 24.240, de Defensa del Consumidor. Repasando la normativa, esta ley cuya aplicación pretende la accionante, tiene raigambre constitucional y se endereza a proteger al consumidor o usuario, conceptualizándolos desde su primer artículo: ?Art. 1°:...Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social??? Lo que a su vez, requiere en el otro lado del vínculo para ser catalogado como consumeril, a otro sujeto que define en su Artículo 2, al ?PROVEEDOR. Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley. No están

comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento?..? Y también delimita que ?Relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario?..?(art.3)

De esa lectura de la ley se distingue desde sus liminares preceptos, a dos figuras o roles o posiciones contractuales, que delimitan una relación para ser alcanzada por su ámbito de aplicación, una es la del consumidor y otra es la del proveedor. Ni siquiera se conforma con la existencia de un consumidor simplemente para calificar una obligación como emanada de un vínculo jurídico cuya fuente de obligación quede enmarcada en esta tuitiva norma; sino que la protección pregonada por el régimen consumerista se hace efectiva cuando frente a ese consumidor (o usuario) existe esta otra persona en el polo pasivo de la obligación denominada ?proveedor? claramente definida en la norma. La ley 24.240 instauró un sistema de protección de la parte débil en la relación de consumo, recomponiendo el equilibrio de los vínculos entre usuarios y proveedores, afectados ante situaciones abusivas de la vida cotidiana, y no para supuestos de contratación entre articulares como es el traído a resolver (Sala II, ?OSDE - Organización de Servicios Directos Empresarios S.A. c/ DNCI -Disp. 376/08 (Expte. S01: 132.269/04)?, 4/08/2009 (Cons. IV).

Considero que en este caso ninguno de los sujetos aquí comprendidos, en calidad los accionados, se ajustan a esa previsión legal, ni tampoco medió siempre desde mi perspectiva- una relación que evidencie aquellos parámetros, y valores, sobre los que la legislación avanzó en su protección.

Destaco que la base de la demanda de autos está dada por los perjuicios que dice la actora haber sufrido por el estado del inmueble que le comprara a la codemandada Bravo, mediante la suscripción del boleto de compraventa que tare como respaldo documental (fs.4/5), habiendo intermediado la inmobiliaria Sol, en ajuste a la prestación de servicios que les compete. Luego, cumplido el íter allí pactado, en ese instrumento firmado por ambas partes de la compraventa, se formalizó la operatoria mediante la suscripción de la escritura traslativa de dominio, y la inscripción del inmueble a nombre de la compradora en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Me lleva ese paneo y cotejo de la normativa consumeril con la relación subyacente en este proceso a concluir en la improcedencia de subsumir al caso como una relación de consumo; sino por el contrario me inclino por considerar que nos encontramos ante un

supuesto de un contrato de compraventa de inmueble, paritario, bilateral, entre la Sra. Bravo y la Sra. Sepúlveda, y que se rige bajo la luz de las disposiciones del viejo Código Civil en materia contractual, excluido del ámbito de aplicación de la Ley 24240. De la concreción de ese contrato, netamente civil entre las partes involucradas, emerge la ausencia de los elementos que caracterizan a la relación de consumo en cuya protección se dictara la Ley de Defensa del Consumidor. Tampoco la participación, de acuerdo a lo que fue constatado en autos, ni de la inmobiliaria como la del ingeniero contratado para construirlo por la vendedora; alcanzan a teñir la relación como encuadrable en un vínculo de consumo. No se avizoran los caracteres en las partes involucradas que permitan inferir la calidad de proveedora de la vendedora, ni que sea habitual en esta actividad de vender inmuebles, ni desarrolladora inmobiliaria de parte de la Inmobiliaria Sol en relación al dúplex vendido en particular; todo lo que avientan de por sí que la normativa contractual paritaria pueda ser desplazada por la tuitiva consumeril, pues no aprecio que nos encontremos frente a un consumidor débil por un lado y por otro un proveedor en supremacía de posición, que aconseje ajustar la decisión en el caso a la protectiva ley en defensa del consumidor. Ni tampoco lo aquí contratado resulta lo típicamente comprendido ni por la modalidad pensada para los contratos de consumos (adhesión).

Antes bien considero que el supuesto se ajusta al de un sinalagma, por el que ambas partes pactaron sus propias normas para concurrir en un acuerdo de voluntades que culminó en la operatoria de compraventa entre particulares. Ni se erige por un lado la presencia de debilidad o inferioridad de quien usa o consume, ni como contracara una asimetría negocial, por abuso, o escasa información brindada al sujeto contratante respecto de su proveedor.

Luego de analizar entonces los elementos del caso traído a decidir, no logro concluir como pregonera la actora, en que sea subsumible en una relación de consumo, comprendido en el ámbito de aplicación de esta ley tuitiva, y por ende no está alcanzado por las normas especiales que este "microsistema" consumeril ha conformado. Es que reitero- no advierto en autos ese vínculo jurídico entre consumidor y proveedor, entre la compradora del inmueble, y la vendedora; ni tampoco alcanzados a la intermediaria inmobiliaria ni al profesional contratado para la ejecución de la obra, que luego fuera vendida a la aquí compradora; a quienes por el contrario los considero ligados a la codemandada vendedora, por una locación de servicios, frente a quienes la actora no tiene posibilidad de reclamo directo, no erigiéndose ante la misma ninguna fuente de

obligación directa en contra de ellos. Y menos aún se observa, ni se denunció, que haya mediado engaño o ardid en la publicidad efectuada, en particular de la inmobiliaria, que les pudiera ser reprochables; ni se han evidenciado en el desempeño de su labor aquellos presupuestos que la ley engloba para recriminarles a la luz de la normativa consumeril, y adjudicarles responsabilidad derivada de esa relación. No participo de la instalación de Ley de Defensa de Consumidor, a supuestos más allá de los que fueran previstos, ni comparto que sea llevada a extremos forzados que pulverizen en sus efectos la normativa contractual paritaria, con su consabida autonomía para regularse y constituirse en fuente de obligaciones, ni los servicios que prestan profesionalmente diversos actores de la sociedad; y que no fueron las que motivaron a legislar la tuitiva norma consumeril.

Descartado así entonces que nos encontremos en un caso que quepa ser enmarcado como una relación de consumo, desde que lo que subyace es un contrato de compraventa entre particulares, si bien con intermediarios, no se ha evidenciado que sea ajustada a la figura de un proveedor de bienes a la vendedora (Sra. Bravo). Por otro lado la inmobiliaria y el ejecutor de la obra, tampoco encuadran a mi modo de ver, en el caso en particular, en la figura de los proveedores previstos en la ley de defensa de consumidor (art.2).

En definitiva, no se advierte la presencia, ni tampoco se ha argumentado de modo suficiente en pól de tal sentido, más allá de su mera invocación; de la presencia en el caso de aquellos elementos que tornen la operatividad de la Ley de Defensa del Consumidor; y por lo tanto se descarta que sea posible enmarcar el proceso en tal normativa especial. La relación que vinculó a las partes se desarrolló como un contrato y las normas que lo regulan (como además se evidencia de las distintas invocaciones normativas que la propia actora efectúa, aunque confusamente entre el anterior y actual código) son las referidas a las relaciones contractuales, contrato paritario celebrado en función de la autonomía de la voluntad de las partes (arts. 1137, 1197, 1198 y cc. del Código Civil), concluyendo pues que desde que fuera antes del 1° de agosto de 2015, considero que no resulta de aplicación al caso ni el nuevo Código unificado ni la Ley de Defensa del Consumidor.

8.- Ahondando en la relación de la actora con los otros dos distintos sujetos codemandados, aparte de la vendedora Bravo; para delimitar la existencia en su caso de la fuente de la obligación que los alcance a responder a cada uno, o liberarlos; destaco la incidencia que trae lo decidido en relación a descartar la aplicación de la ley de Defensa

del consumidor al supuesto de autos; pues trae como consecuencia que esa ?solidaridad? que esa norma impone, no sea aplicada al caso. Descartada esa ley especial como aplicable al caso, y centrados entonces en el código civil como normativa para reglar el caso, hasta aquí así delimitado el encuadre entre compradora y vendedora; se advierte que distinta es la situación de los otros codemandados.

Convergen ciertamente en la operatoria en la que culminara la relación entre compradora y vendedora, distintos contratos, por un lado el contrato de carotaje entre la vendedora del bien y la inmobiliaria, y por otro un contrato de locación de servicios con el constructor del inmueble a quien la vendedora le encomendara esa tarea. El marco normativo del primer contrato se encuentra comprendido en la Ley 20.266 y 25.028 que entre otras cosas delimita la función del corredor o martillero; en el art.36 de ésta última, menciona las obligaciones entre las cuales se encuentran: Comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios; comprobar la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante; recabar la certificación del Registro Público correspondiente sobre la inscripción del dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones que reconozcan aquéllos, así como las inhabilitaciones o interdicciones que afecten al transmitente. Proponer los negocios con la exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes las circunstancias conocidas por él que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular, las relativas al objeto y al precio de mercado; Asistir la entrega de los bienes transmitidos con su intervención. Se desprende de la transcripción del articulado que no hay indicios de incumplimiento de estas obligaciones por parte de los corredores de la Inmobiliaria Sol, pues en relación a esos menesteres no se denuncia falencia alguna que hubiere conllevado al resultado dañoso por cuya reparación aquí se demanda, con lo cual no encuentro actitud reprochable a los codemandados de apellido García para ser alcanzados por la acción entablada.

Y a la misma conclusión arribo al sopesar el reclamo en relación al ingeniero MARASCIUOLO. El art.1646 regula la responsabilidad del proyectista y director de obra, estableciendo que serán responsables por la ruina total o parcial si ésta procede del vicio de la construcción, entre otros supuestos. Sin embargo, además de no haberse verificado esa ruina, esta responsabilidad en todo caso lo obliga con su contratante, la Sra. Bravo; empero no se evidencia relación entre su servicio y la compradora del inmueble construido aquí demandante. Tampoco le alcanza la cadena de solidaridad

frente a la compradora, pues no se la ha considerado consumidora en los términos de la ley 24.240, como se desarrolló previamente, pues no quedó demostrado que la Sra. Bravo efectuara una actividad inmobiliaria lucrativa, con lo cual no hay comprobación de los elementos que pudieran extender una responsabilidad solidaria. El Ingeniero Marasciuolo no queda alcanzado entonces por el reclamo de la actora, no habiéndose generado una causa fuente de obligación a su respecto, correspondiendo que sea rechazada la demanda.-

La accionante además del artículo 40 de la Ley 24240 (que ya he descartado como comprensiva del supuesto de marras) invoca para endilgarles responsabilidad a los tres demandados, los arts. 991, 1061/1070 y 1173, que ya se estableció que tampoco cuadraría aquí la aplicación del nuevo código; ni sus correlativos del anterior código los alcanzan.

En relación a estos dos codemandados entonces -más allá de la repetición que pueda en su caso intentar la vendedora codemanda-; frente a la actora considero que no hay ligazón jurídica que los obligue a responder por los daños que reclama, pues no hay a su respecto vínculo directo ni nexo jurídico contractual ni extracontractual que los alcance.

9.- ENCUADRE NORMATIVO-PRESCRIPCIÓN: De ese planteo del reclamo intentado, normativa invocada y sujetos involucrados, cuesta labor acordarle un encuadre jurídico al caso de autos, pues tampoco se condice lo pretendido con la invocada la normativa propia de los vicios redhibitorios. En el régimen general establecido en el Código Civil (arts. 2164-2181), para que prospere la acción por vicios redhibitorios, el defecto de la cosa objeto del contrato de compraventa debe ser oculto, como contraposición a aquellos que podrían descubrirse con un simple examen minucioso de la cosa, e importante, a tal punto que el comprador, de haberlo conocido, no hubiera adquirido la cosa o hubiera dado menos por ella; disponiendo para el comprador dos opciones para subsanar el vicio oculto: la acción redhibitoria destinada a hacer dejar sin efecto el contrato, entregar la cosa viciada y reclamar el precio pagado por ella; o la acción quanti minoris para reclamar la desvalorización de la cosa. Como vemos la pretensión de la actora no se encuentra reflejada bajo ninguna de las acciones brevemente mencionadas, quien lejos de pretender resolver el contrato o reclamar una reducción del precio, tampoco pretende precisamente la reparación del vicio sino su equivalente en dinero toda vez que la reparación la llevó adelante para poder disponer del inmueble conforme a su destino.

En este caso se deduce de la pretensión ejercida que la exigencia de la actora está

direccionada a obtener una indemnización por el incumplimiento del contrato habido entre compradora y vendedora, al haberle sido vendido con un desperfecto constatado, que si bien reviste la calidad de vicio redhibitorio, no se optó por articular alguna de las dos clásicas acciones legalmente previstas bajo ese ropaje, si no la del incumplimiento contractual. Aplicación del principio iura novit curia (calificación legal del objeto del proceso) mediante, me inclino por acordarle al caso el derecho aplicable para los contratos de compraventa, derechos y obligaciones entre las partes; y en particular previsto en el art. 1414 in fine del C.C. que al regular sobre las obligaciones del vendedor prescribe que "...Debe también responder de los vicios redhibitorios de la cosa vendida." Y tal es el encuadre que cabe darle a lo reclamado, desde que los daños invocados, y por cuya reparación se demanda, se derivan de los vicios (ya veremos que efectivamente se constatan) de la cosa vendida. Se trata de una garantía que la ley prevé del vendedor hacia el comprador, propia de los contratos a título oneroso, por aquellos defectos ocultos de la cosa. Se reconoce esta acción a favor del comprador, porque ?...es una consecuencia inevitable del principio general según el cual el acreedor tiene derecho a reclamar al deudor el exacto cumplimiento de su obligación?, aunque debe recalcarse- limitándola ?...al caso de cosas determinadas en los que no hay posibilidad de entregar otra cosa igual y en los que el cumplimiento del contrato es análogo al resarcimiento del daño? (Borda Guillermo ?Tratado de Derecho Civil. Contratos? T.I p.158 y ss. N°244). Como se advierte, la doctrina admite la demanda de cumplimiento o resarcimiento cuando el comprador no está interesado en la redhibitoria o quanti minoris (Lorenzetti Ricardo L. ?Tratado de los contratos? T.I p.286), o si se trata de cosas individualizadas, cuando el vicio no ?existía al momento del título siempre que aparezca luego por culpa del enajenante? (López de Zabalía Fernando ?Teoría de los contratos? T.I p.515, punto VII,2).

La prescripción de tres meses, por el contrario, fue prevista en el código de Velez para dos tipos de acciones, ninguna de las cuales coincide exacta con la ejercida en autos: ?Art. 4.041. Se prescribe por tres meses, la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato de compra y venta; y la acción para que se baje del precio el menor valor por el vicio redhibitorio?.Consecuentemente al encuadre normativo que se considera al caso de autos, se impone que deba rechazarse la defensa de prescripción opuesta, desde que cabe aplicar la decenal (art 4023 CC) y no la trimestral de los vicios redhibitorios. ?No procede aplicar a la acción por daños y perjuicios iniciada contra un vendedor (en el caso, una quiebra), en subasta publica, el plazo de prescripción del cciv 4037 previsto

para la responsabilidad extracontractual, pues dicha venta constituye en el derecho argentino una compraventa, o por lo menos un acto mixto procesal-sustancial al que le son aplicables las reglas dispuestas para aquel contrato; por tanto la responsabilidad que se le impute a la vendedora sera de origen contractual y el plazo de prescripción aplicable al caso será el previsto por el cciv 4023. ? GARDEBLED, GASTON C/ ESTANCIAS DOS MARTAS SRL S/ SUM. 14/05/1993 CAMARA COMERCIAL: B; ?A los efectos de determinar el plazo de prescripción de la acción de daños y perjuicios, deducida por el adquirente de un inmueble vendido en la liquidación de una entidad financiera, por incumplimiento de ese contrato, contra el banco central en su calidad de liquidador de dicha entidad, en tanto lo que se pretende es demostrar que su proceder fue negligente o ineficaz, cabe concluir que la culpa que se le imputa es de indole contractual y la prescripcion de la accion de responsabilidad debe regirse -en ausencia de plazo especial- por el cciv: 4023. RAMIREZ, IGNACIA LIBERATA C/ BANCO PEÑA SOCIEDAD ANONIMA Y OTRO S/ORDINARIO. (LL 17.9.01, Fused 102.628)17/04/2001 CAMARA COMERCIAL: C"...para que sea procedente la aplicación de la prescripción trimestral que establece el art. 4041 del Cód.Civil, es menester que la acción intentada persiga la resolución del contrato o la disminución del precio por los vicios ocultos de la cosa enajenada?, por lo cual se la declaró inaplicable porque no se reclamó la extinción del contrato". (Cám.Nac.Civ. Sala G, 18/3/91 ?Bautista, Dora A. y otros c/Construcciones Mercurio S.A.?, voto Dr.Montes de Oca, E.D. T.146, p.445 y L.L. 1191-D-553). También se ha dicho que "...la circunstancia de que el art. 2174 del Cód.Civil prevea únicamente dos acciones: la redhibitoria y la ?quanti minori? o de disminución del precio, no importa negar al comprador la posibilidad de exigir el exacto cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor, cuando una vez entregada la cosa prometida surgen defectos que estaban ocultos y que la hacen impropia para su uso o disminuyen considerablemente su utilidad para el comprador, siempre claro está- que no medie culpa de su parte o que empleando la razonable diligencia para ese negocio la hubiera podido advertir, supuesto en el cual media renuncia tácita a cualquier reclamo, salvo pacto en contrario? (Cám.Nac.Civ. Sala E, 5/6/86 ?Semino de Medici, Mabel A. c/Bulneco S.A.? L.L. T.1986-E-483 voto en primer término del Dr.Dupuis).

Puede colegirse entonces que nos encontramos, bien que confusamente instaurada, por invocación de la normativa de la ley de defensa del consumidor que se declaró inaplicable al caso; que la acción pretende que el vendedor cumpla su obligación

ajustada a lo pactado, que cosa vendida, con sus dependencias y accesorios, se ajuste a lo determinado al momento de contratar (arts.1197, 1198, 1323, 1409, 1426 y concs. Cód.Civ.), por lo tanto, denunciado su cumplimiento defectuoso, en caso de probarse esa falencia, autoriza al contratante comprador a pedir el resarcimiento por tal desajuste con lo pactado, cuando la gravedad del desperfecto es tal que impide tenerlo por totalmente cumplido; supuesto que considero se ajusta al caso de autos, a tenor de la prueba que se detallará seguidamente.

10.- EXISTENCIA, ALCANCE Y NATURALEZA DE LOS DAÑOS: Despejado los alcances normativos y subjetivos de la demanda, corresponde determinar los objetivos, fundamentalmente los daños que sustenten la existencia o no de responsabilidad por parte de la demandada Bravo, para lo cual resulta imprescindible establecer si las reparaciones llevadas adelante por la actora, enmendando ciertas deficiencias y por cuya indemnización acciona; tienen su causa en vicios de la construcción de la cosa vendida, por los que deba responder la demandada vendedora como garantía. Y desde ya adelanto, que de todo lo colectado entonces, considero que ha quedado suficientemente acreditado que la actora ha padecido en el inmueble adquirido ciertos daños, de los que se han derivado perjuicios, cuya reparación debe ser asumida por parte sólo de la codemandada vendedora sra. Bravo.

Con respaldo del técnico al testificar (acta fs. 299), y de los documentos suscriptos, tengo por comprobado que la actora comenzó a denunciar (abril 2014) los desperfectos que padeciera en el inmueble, derivados de la cañería mal fusionada, y que le provocara insuficiencia en el funcionamiento de la caldera así también como daños provocados por la humedad en la mampostería. Así emrege del informe elaborado por el Ing. Orlando Anibal Audisio, perteneciente al departamento de Mecánica Aplicada Laboratorio de Máquinas Hidráulicas, en 15 páginas, adjuntado como prueba documental por la actora y corroborado por su declaración testimonial; de la que se extrae que "En distintos puntos de la traza de las tuberías principales y secundarias del sistema de calefacción por agua caliente, se ha generado distintas vías de escape de agua hacía el exterior no habitual para este tipo de instalaciones; dichas fugas se han dado en puntos de empalmes de tuberías con accesorios (codo, curvas, Te, etc).esto pone de manifiesto que como dicho empalme son realizado por el proceso de termofusión, este proceso no ha sido realizado en un todo de acuerdo a las prescripciones y/o metodologías explícitadas por el fabricante a fin de garantizare la estanqueidad de todo el sistema como así también la capacidad de prestación operativa de todo el conjunto en

las condiciones de temperatura y presión de trabajo.- Las vías de escape del párrafo anterior puede que hayan sido de escasa relevancia y no visible exteriormente, pero debido al diferencial de presión existente en la operatoria sistemática de las instalaciones, se originaron fenómenos de escurrimiento a pesar del escaso tiempo de uso de todo el sistema y tipo de instalación. Por lo tanto, las presiones operativas imperantes en todo el sistema fueron aumentando la magnitud del proceso de fuga, hasta hacerlos visible. Una vez que se estableció dicha circulación, se iniciaron fenómenos de humedecimientos exteriorizados en todas las adyacencias de la mampostería y el hormigón que involucra cada fuga detectada por la inspección; esto último induce a la presencia localizada de socavamiento de paredes, desprendimientos de mampostería, deterioro de recubrimiento en pisos y paredes, malos olores en el interior de cada compartimento que conforma la vivienda y el deterioro progresivo de todo el inmueble.- La suma de los distintos fenómenos hidrodinámicos provocó pérdida de material en forma ascendente en paredes como así también humedad en pisos; todo esto visible exteriormente.

En base a las inspecciones efectuadas al lugar y a los distintos ensayos y/o pruebas realizadas a tal fin, se concluye que la causa principal de estas fallas o roturas tiene su origen en la etapa de emplazamiento o montaje del sistema de calefacción en el inmueble en cuestión y las mismas están motivadas por:

- 1°).- Personal técnico involucrado en la obra del montaje del sistema de calefacción no capacitado para dicho fin;
- 2°).- Mala calidad de la totalidad de la mano de obra involucrada;
- 3°).- Desconocimiento profesional para efectuar las correcciones que el caso requería;
- 4°).- Fallas de parte de la Dirección de Obra.-

Además del transcripto informe, también acompaña dos actas originales (ver fs.21/22) confeccionadas por el técnico Guillermo Dykstra, corroborado también por su testimonio, quien visitó los días 03 y 11 de Abril de 2014 y en el 22 mes de Junio en el mismo año el inmueble de la actora ante los reclamos presentados antes la inmobiliaria. En el mismo explica los trabajos efectuados para el mantenimiento de la caldera, detectando falta de presión para el circuito de calefacción, presumiendo la pérdida en alguna de las uniones del sistema. Al igual que el Ingeniero, el técnico en su informe del 22 de junio concluye que "...la fusión realizada no contó con el tiempo correcto (dadas las repetidas fallas) El tiempo de fusión es exacto, si no es el suficiente no se fusiona el material, y si es demasiado se cristaliza la pieza. O bien falla en el material utilizado.-

?

En fs. 23/26 la empresa RC nqn Instalaciones confecciona un informe luego de inspeccionar el inmueble; concluyendo que la cañería fue mal construida, se detectaron que la cañería fue mal construida, ?...se detectaron que las uniones en sus partes se encuentran mal fusionadas, se verificó que no se trabajo con la temperatura de maquina fusionadota adecuada para este tipo de caño y en sectores observamos que luego de realizada la fusión se intentó corregir la misma, lo que ocasiona que los materiales no ligen correctamente. No observamos caños rotos, lo que arroja que no podemos asegurar que haya habido un desperfecto en el material utilizado y que solo se debió a impericia en los trabajos.-? Recomendaron una instalación nueva del sistema de calefacción, reubicando los radiadores y buscando una nueva distribución de los caños por sectores donde se deba romper lo menos posible.-

Expediente ?SEPULVEDA FANNY MABEL S/ PRUEBA ANTICIPADA? Expte N° O-372-C-3-15 en el cual a fs.46/50 se aprecia el informe confeccionado por el Ingeniero Civil, Carlos Alberto Fernández, quien manifiesta que el relevamiento del lugar lo hizo en presencia de la actora, su esposo, la Sra. Adriana García por Inmobiliaria Sol y el Ingeniero Marsciolo -Director de la obra-

El perito designado, luego de constatar el estado actual de la vivienda concluye que el sistema de calefacción debe ser rehecho completamente. Sostiene que ?Al pasar la cañería por debajo de los pisos, se deberían rehacer las carpetas y colocar cerámicos nuevos de todos los ambientes afectados. Es necesario arreglar y pintar todas las paredes dañadas por la humedad y/o por las reparaciones realizadas y/o a realizar.-? Una vez concluida esa pericia, la misma no mereció impugnación ni pedido de aclaración por las partes.-

De las probanzas considero entonces suficientemente acreditado, que efectivamente el bien inmueble que le fuera vendido a la actora, por la parte codemandada Bravo, adolecía de un vicio que lo afectaba para su buen funcionamiento en un aspecto fundamental como es su climatización; y por lo tanto me inclino por determinar que debe ser compensada por los perjuicios padecidos por ese desperfecto, como incumplimiento derivado del contrato de compraventa.

Constreñidos al marco de una obligación contractual, como única responsable frente a la compradora, considero que la demanda prospera en el caso contra la vendedora del bien inmueble, Sra. Alicia Beatriz Bravo; y que el alcance para responder por la indemnización de tales vicios constatados como constitutivos de un incumplimiento

contractual, encuentran como tope su demostración, y compensación económica de lo necesario para revertirlo; y dejando a buen resguardo su posibilidad de repetir lo abonado, total o parcialmente contra el proyectista y/o ejecutor de la obra contratado al efecto.

11.- DAÑOS RECLAMADOS:

A).- Daño Moral: En razón de las incomodidades propias que la falta de agua caliente y calefacción ocasionó en la persona de la actora y demás convivientes del inmueble, junto con el sopesar de los procesos de una mediación pre judicial y la tramitación de la prueba anticipada, es que peticona la suma de \$30.000.-

Reiteradamente se ha desarrollado conceptualmente al daño moral como aquellos padecimientos y afecciones de índole espiritual, que pudiera sufrir el damnificado, por algún ilícito o incumplimiento contractual como en la especie-; sujetos a un parámetro de naturaleza subjetivo, desde que no puede objetivizarse esa cuantificación que, por su naturaleza misma ese daño se haya condicionado a las especiales circunstancias que rodean a cada persona y en relación a cada circunstancia. Es conteste la doctrina en afirmar que el mismo debe ser regulado por los jueces con suma prudencia, dentro del mayor grado de equidad, de modo tal que la compensación no constituya un motivo de enriquecimiento sin causa, ni tampoco una mera expresión simbólica inadecuada a la entidad del agravio padecido. Así se ha dicho que: "La determinación del daño moral no se halla sujeta a parámetros objetivos, pues las aflicciones se producen en el ámbito espiritual de la víctima, por lo que su valoración debe efectuarse según la cautelosa discrecionalidad del juzgador ceñido a considerar la situación personal de aquella" (CNCiv., Sala G, 2008/02/12, La Ley Online).-

Y en ese contexto, no alcanzo a tener por comprobado, que la falla técnica en el sistema de calefacción del inmueble adquirido; hubiere lesionado espiritual o anímicamente con una entidad tal, que pudiese provocarle a la accionante un daño resarcible en este aspecto. El hecho de constatarse la existencia de vicios redhibitorios originados por la realización defectuosa de la instalación de la cañería de agua caliente y calefacción, si bien se comprende que ciertamente no habrá sido una sensación agradable la que le produjo, el hecho de verse impedida de utilizar la calefacción de la manera necesaria para afrontar la estación invernal y tener que reparar un inmueble que era a estrenar; no se constituye de por sí en causante de un agravio moral. Destaco que no fue ignorada en su reclamo, pues de acuerdo a su propio relato de los hechos, expone que ante cada requerimiento por la filtración de humedad nueva efectuado a la inmobiliaria, se le

enviaba un técnico para tratar de solucionar el problema. Es claro que el daño moral, en tanto lesión espiritual, no es susceptible de acreditación directa; y sólo pueden probarse circunstancias que según el curso ordinario de las cosas tienen normalmente capacidad de producir dolor o perturbación espiritual en una persona. Ciertamente es también que no se erige como ideal la circunstancia de tener que adentrarse a investigar y solicitar los distintos informes por personal idóneo, para constatar que efectivamente habían vicios ocultos que respondían a una deficiente ejecución de obra; empero son aún reconociéndose los trastornos en la vida cotidiana que ello implica; y que pueden llegar a generar disgustos, no se edifican aquellos padecimientos que alcancen a tener por acreditado una modificación disvaliosa al espíritu?, que en el caso de autos, no se presume.-

Entonces, siempre desde mi perspectiva, del análisis y mérito de las constancias de autos; esas circunstancias, que objetivamente no pasan de ser disgusto, fastidio, incomodidad y aprensión, no alcanzan a configurar una lesión espiritual susceptible de generar el derecho a ser indemnizado, accesoriamente a lo que se ordena compensar como gasto por incumplimiento contractual; y por lo tanto me inclino por rechazar el daño moral como rubro a indemnizar.-

B).-Daños Materiales: En este punto la actora pretende los gastos efectuados en la reparación de los daños producidos dentro del inmueble, en tanto Daño Emergente requiere la suma de \$169.000; comprendiendo 1.- Cambio de sistema de calefacción y agua caliente por la suma de \$82.000; 2.- Trabajos de albañilería, revoque y pintura \$52.000; 3.- Alquiler de vivienda temporaria en \$30.000; y 4.- Gastos de mudanza en la suma de \$5.000. Se le suma a fs.118 una ampliación de demanda por la pérdida de agua, incorporando la suma de \$3.705,11 por el gasto excesivo que la pérdida de agua generó en la actora.

A la hora de abordar este rubro es dable destacar que sólo será reconocido lo que efectivamente se haya logrado probar en autos; y en ese contexto se puede apreciar que efectivamente la actora debió asumir distintas erogaciones; relacionadas con el desperfecto constatado en la construcción del sistema de calefacción del inmueble adquirido; y por lo tanto reconocen causalidad con la obligación de responder que fuera endilgada a la demandada vendedora. Cuentan con suficiente respaldo, pues se desprenden del presupuesto actualizado presentado a fs.291 en el que informa las reparaciones que efectivamente se hicieron, que consisten en la instalación de cañerías nuevas para el circuito de calefacción, todo lo cual guarda relación con lo informado por

el perito Carlos Alberto Fernández quien en la pericia acompañada a fs.229/231 si bien no puede dar cuenta de los daños que las filtraciones de agua ocasionó, si puede informar que se realizaron todas las reparaciones que el inmueble requería para que sea apto para su destino, así establece que "...el sistema de distribución de agua para la calefacción ha sido rehecho completamente? (ver fs.231). Entre los puntos solicitados por la demandada informa que la causa del funcionamiento defectuoso del sistema de calefacción por radiadores de agua fue la pérdida de agua en la cañería presurizada de comunicación entre la caldera y los radiadores. Éstas pérdidas se habían producido en los empalmes de la cañería con los accesorios.

Dicha pericia mereció pedido de explicaciones tanto por la actora (ver fs.255) como por la demandada (ver fs.271), las cuales fueron respondidas por el perito a fs.280, exponiendo que efectivamente si se hubieran realizado las pruebas hidráulicas en tiempo oportuno, el funcionamiento defectuoso se hubiera evitado y con ello todos los daños constatados en la prueba anticipada. También dio cuenta que al momento de la inspección, la caldera funcionaba correctamente y que los valores explayados para la cuantificación de las reparaciones en la pericia respondieron a un error de tipeo, siendo lo correcto noventa y cuatro mil cuatrocientos cuarenta pesos.-

Además de tales gastos de reparación , se suman los complementarios, pero del sector de albañilería; pues si bien no hay prueba directa para acreditar el gasto generado, lo cierto es que el presupuesto acompañado por la actora guarda relación con los trabajos de reparación tal como lo sostuvo el perito en fs.231; y por lo tanto me inclino por considerar que merecen resarcimiento.-

Corroborado así no sólo la existencia de los daños efectivamente ocasionados en el inmueble, sino que también está comprobado que reconocen su origen en un vicio generado por la mala termofusión de las cañerías; así como los gastos que efectivamente le insumió a la actora la reparación de las mismas para el servicio de calefacción y agua caliente, tengo acreditado ese daño emergente padecido, por el que pretende resarcimiento; aunque sólo en ese alcance delimitado como comprobado.

Es que no puede correr la misma suerte, el reclamo por los gastos de mudanza, y de alquiler que no fueron probados, ni siquiera hay indicios de haber optado por irse temporalmente a otro inmueble, advirtiendo que en el relato de los hechos esta circunstancia nunca fue explayada, solo se mencionan estos gastos recién al momento de la liquidación de los rubros, sin comprobación fehaciente alguna de haber sido necesarios ni erogados.-

12.- CUANTIFICACIÓN. Como conclusión entonces, en la cuantificación del daño emergente habré de ponderar la factura emitida por la empresa Tecnoconfort de fecha 27 de Septiembre de 2016, cuyo original se encuentra depositado en caja fuerte del tribunal y su copia glosada a fs.257, que da cuenta de las reparaciones que se llevaron a cabo en el inmueble, como suma efectivamente erogada por la actora, la cual asciende a \$59.000; la que debidamente actualizada con los intereses de aplicación en la jurisdicción, de acuerdo a la calculadora que brinda la página del poder judicial hasta la fecha de la presente, asciende a un monto de \$145.095. De acuerdo a lo desarrollado, deben adicionárseles, los gastos de albañilería en base al presupuesto acompañado a fs.106 con fecha 15 de Noviembre de 2014 por la suma de \$32.000, la que actualizada en base a los intereses aplicables del poder judicial asciende a \$96.735. Por lo tanto, sumados ambos rubros que prosperan de lo reclamado, los trabajos de instalación de cañerías y de albañilería necesarios para enmendar el incumplimiento contractual comprobado, la demandada debe responder por la suma total de \$241.830a la fecha de este pronunciamiento.

Por ello, por todo lo expresado y analizado conforme los factores en juego, en base a la normativa que considero aplicable;

RESULEVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda promovida por la SRA. FANNY SEPULVEDA a fs. 49/58 de las presentes actuaciones, EN CONTRA DE BRAVO BEATRIS y consecuentemente condenarla a abonarle, en el plazo de 10 días, la suma de \$ 241.830 en concepto de capital, con más los intereses que fija el STJ EN CASO DE NO SER ABONADAS EN EL TÉRMINO AQUÍ ESTABLECIDO (art. 163 y ccetes. del CPCyC); CON COSTAS a la accionada.-

II.- REGULAR Los honorarios de los letrados patrocinantes de la actora, Dra. Marta Cranzi y Matías Vidovic, a distribuir en un 70% a la primera y en un 30% al segundo, en la suma de \$54.170(3/3 etapas coef: 16% del MB de \$241.830, con más 40% por tareas de apoderamiento, conf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 19, 38 y 39 y ccetes. de la L.A.). Los estipendios de los letrados de Alicia Beatriz Bravo los Dres. Carlos Martín Segovia y Cecilia S. Deltour como apoderados, se fijan en la suma de \$22.570(2/3 etapas coef: 10% del MB ya indicado, con más el 40% por la tareas de apoderamiento, conf. arts. 6, 7, 8, 10, 19, 38 y 39 y ccetes. de la L.A.). No incluyen el I.V.A. Cúmplase con la ley 869.-

III.- REGULAR los emolumentos del perito interviniente, el perito Ingeniero Civil

Carlos Alberto Fernandez, en la suma de \$24.183, teniendo en cuenta la extensión de su labor, su incidencia en la resolución de la causa y el monto base (ley 5069) .-

IV.- RECHAZAR LA DEMANDA INTENTADA por la SRA. FANNY SEPULVEDA a fs. 49/58 de las presentes actuaciones, EN CONTRA DE Adriana García, Ricardo García y Gustavo Marasciuolo, con costas a la actora perdidosa en este segmento.

II.- REGULAR Los estipendios del letrado del codemandado Gustavo Fabián Marasciuolo, el Dr. Leandro Germán Segovia como apoderado, se fijan en la suma de \$34.823 (3/3 etapas coef: 12% del MB ya indicado, más 20% como apoderado, conf. arts. 6, 7, 8, 10, 19, 38 y 39 y ccetes. de la L.A.) . Los honorarios de los letrados patrocinantes de los codemandados Adriana y Ricardo García y Alicia Beatriz Bravo los Dres. Carlos Martín Segovia y Cecilia S. Deltour como patrocinantes, se fijan en la suma de \$19.346 (2/3 etapas coef: 12% del MB ya indicado, conf. arts. 6, 7, 8, 10, 19, 38 y 39 y ccetes. de la L.A.) No incluyen el I.V.A. . Cúmplase con la ley 869.-

Regístrese y Notifíquese por Secretaría.-

Dra. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA