



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

EX. 89286/2014

“PICCINI, JORGE JAVIER c/ FISCHER, DIEGO MARTIN Y OTROS/DAÑOS Y PERJUICIOS” (J. 18).

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los _____ días del mes de noviembre de 2021, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: **GALMARINI – POSSE SAGUIER**. La vocalía 17 no interviene por hallarse vacante.

A la cuestión propuesta el **DOCTOR GALMARINI** dijo:

I.- Jorge Javier Piccini demandó a Diego Martín Fischer y Miriam Yael Salama la reparación de los daños y perjuicios derivados de los vicios ocultos que presentó el inmueble ubicado en Av. Pueyrredón 830, Piso 14, de esta Ciudad y que adquirió a la demandada.

En su escrito inicial relató: *“adquiero la propiedad de la calle Pueyrredón 830, piso 14, depto. “A”, de esta ciudad, en el mes de agosto de 2013. Oportunamente decido con mi familia realizar algunas obras de refacción y decoración...A medida que avanzaban las obras aparecían importantes daños los cuales fueron detallados en la carta documento que fuera remitida a los demandados el día 20 de noviembre de 2013. La instalación eléctrica estaba sin cajas en varias partes de la casa, teniendo cables bajo plomo embutidos en la mampostería de la pared...Tampoco había conductores a tierra. En lo que respecta a los revestimientos de los baños de planta alta y toilette, los mismos tenían defectos en su colocación. El revestimiento que tenía, el cual no se modificaría, comenzó a*



caerse ya que el Klaukol, adhesivo de conocimiento público, se adhiere a la placa y no al material viejo como estaba. Se desprendieron la totalidad de las placas a medida que avanzaba la obra, sobre golpes en las paredes... Los cielorrasos de los baños no tenían perfiles denominados montantes. Hecho que hizo peligroso el trabajo, por la posibilidad de caída del techo. Todo el techo estaba humeado, lo que demostraba que se hizo un trabajo muy pobre para tapar un incendio ocurrido en la propiedad. Los marcos de las puertas del balcón y ventanas del living estaban muy corroídos, tapados por masilla para disimular esa situación. La instalación del termotanque está fuera de reglamento, la unidad no tiene medidor de gas porque el departamento no puede ser aprobado por faltarle rejillas de ventilación, etc. Con fecha 18 de noviembre de 2013, la escribana Martina María Sack, bajo escritura 347, realiza un acta de comprobación, donde constata como fue publicado el inmueble en cuestión... El quince de noviembre y por escritura 346 y por ante la misma escribana, se certificaron daños en la propiedad mediante un acta de comprobación. Se certificaron varias fotografías que demostraron los daños reclamados. Con fecha 19 de diciembre de 2013 se remitió una carta documento de OCA, haciendo saber a los demandados que ante su silencio se iniciarían las acciones. El día 12 de noviembre de 2013 el Ingeniero Carlos Altenbach informó todos los daños observados en la propiedad, a los cuales me remito y presentó un presupuesto de reparación, que asciende a \$248.993,80, suma que se reclama con más sus intereses... ningún daño que se reclama, se encontraba a la vista. Es decir que la demandada enmascaró y preparó la propiedad para defraudarme y poder venderme una propiedad en un estado en que no se encontraba..." (ver fs. 53, punto 2).

La jueza de primera instancia rechazó la demanda incoada por Jorge Javier Piccini contra Miriam Yael Salama, con fundamento en que su intervención en el contrato celebrado entre los Sres. Piccini y Fischer se limitó a brindar el asentimiento





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

conyugal, "sin costas atento a que la cuestión fue decidida de oficio sin controversia entre las partes"; e hizo lugar contra Diego Martín Fischer, condenándolo a abonar al actor la suma total de \$246.660, más los intereses y las costas del proceso.

El pronunciamiento fue recurrido por ambas partes. El actor fundó su apelación el 8/9/21 cuyo traslado fue respondido el 15/9/21 y el demandado lo hizo el 2/9/21 en una presentación que fue contestada el 21/9/21.

II.- Se agravia el demandado de la responsabilidad endilgada en primera instancia. Critica la valoración de la jueza de las pruebas producidas en la causa. Sostiene que el inmueble no fue un departamento a estrenar y que por lo tanto debió haber probado que el precio abonado excedía del correspondiente a un "departamento usado". Aduce que el actor compró un dúplex con casi 30 años de antigüedad, con el desgaste normal por el transcurso del tiempo, a menos del 50% del precio ofertado, todo lo cual da una pauta de la pretensión de enriquecerse ilícitamente, y para ello solo acompaña un presupuesto que incluía los trabajos que iba a realizar, que no aparece facturado ni pagado.

La perita arquitecta designada en autos presentó su informe a fs. 308/319. Allí refirió: "*según "Acta de Comprobación", obrante a fs. 11, 11 vta. y 12 del expediente y de las fotos constatadas en dicha oportunidad por la escribana Martina María Sack, Mat. 4695 del Colegio de Escribanos de Capital Federal y del "Informe por Vicios Ocultos" y Presupuesto de Reparaciones, elaborados por el Ing. Carlos Altenbach, puedo relatar ad referéndum de lo observado e interpretado de ellos, dado que esta perito ingresó posteriormente al inmueble, encontrándolo ya refaccionado y cubiertas todas sus anteriores afecciones...1) Colocación deficiente de Porcelanato de pisos y paredes de Sanitarios en forma precaria, piezas desprendidas, mal pegadas, sobre otros pisos existentes, mezcla del soporte de pisos y paredes mal confeccionada. 2) Instalación eléctrica antirreglamentaria con*



cables embutidos en forma directa, sin la protección de caños, sin cajas ni centros, sin puesta a tierra, sin ninguna evidencia de un proyecto y/ o planificación de la instalación en su conjunto, poniendo en riesgo la salud e integridad de las personas y los bienes e incumpliendo la normativa vigente. 3) Cielorrasos parcialmente caídos y, al ser retirados se observan humeados, con estructura insuficiente, precariamente sostenidos y oculta bajo el Durlock. 4) Carpintería metálica de hierro de puerta balcón de living, ventanas de la cocina y lavadero, corroídas y ocultas bajo masilla y pintura. 5) Ausencia de medidor de gas y de ventilaciones reglamentarias, sin instalación del termotanque y sus rejillas (ver fs. 314 vta., punto 2)...Coincido con lo escrito por el Ingeniero Carlos Altenbach en su "Informe por Vicios Ocultos" acerca de la prohibición de este tipo de instalación. No existen cajas ni centros y los cables están embutidos directamente en la mampostería. Toda esta instalación es precaria, prohibida y peligrosa. Representaba un gran riesgo de incendio y/o electrocución, que ponía en peligro la salud e integridad de las personas y sus bienes (ver punto 3). Al momento de la Inspección Ocular no se visualiza el "techo humeado" sin embargo, en las fotografías, se evidencia el tizne característico del incendio, oculto dentro del entretecho cubierto por el Durlock (ver fs. 315 punto 4). Al momento de la Inspección Ocular ya no se observan los defectos de colocación de los cerámicos de los baños. Sí se observan en las fotografías acompañadas en la causa...la mezcla adhesiva estaba adherida a las placas y no a la superficie de la base de anclaje (ver punto 5)...Según las fotografías publicadas por Zonaprop se mostraba un departamento de gran valor, considerando "valor" a la capacidad de ser deseable. Se mostraba agradable a la vista. Aparentaba estar en buen estado. Luego de observar las fotos donde se observan las paredes con los cables de corriente embutidos directamente, sin cajas ni centros, el posible ocultamiento del incendio, la incorrecta colocación de los cerámicos en pisos y paredes, y otras cuantas irregularidades,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

tengo la certeza de que el inmueble no estaba en condiciones de ser ocupado. El actor debió efectuar muchas reparaciones de importancia para ponerlo en condiciones de ser habitado (ver fs. 319, punto 6 y 7).

A raíz de los cuestionamientos del demandado (ver fs. 326/328), precisó que las manifestaciones realizadas por la emplazada no constituían un pedido de aclaración sino de nuevos puntos periciales, por lo que ratificó lo dictaminado en su informe (ver presentación digital de fecha 24/9/20).

En el caso, no hay dudas que los daños que presentaba el dúplex constituyen vicios ocultos. Repárese que el aviso de venta publicitado en internet decía que el departamento estaba “refaccionado a nuevo”. De hecho textualmente rezaba: *“excelente dúplex de cuatro ambientes con dependencia, cochera cubierta fija, balcón al frente, muy luminoso, en la primer planta se encuentra el comedor de 8 x 4, cocina con comedor diario y dependencia, y en la segunda planta, los 3 dormitorios, entrada principal y de servicio, palier privado, refaccionado a nuevo, OPORTUNDIAD UNICA”* (ver acta de comprobación de fs. 31/33 e informe remitido por Dirot Propiedades obrante a fs. 274/275).

En este contexto, resulta sorprendente que el demandado afirme en esta instancia que el actor compró un inmueble “con el desgaste normal por el transcurso del tiempo”, cuando quedó acreditado, por poner de ejemplo algunas de las ya señaladas irregularidades, la incorrecta instalación de revestimientos cerámicos; cielorrasos con estructura insuficiente y tizne característico de incendio oculto dentro del entretecho cubierto por Durlock; carpintería metálica corroída y oculta bajo masilla y pintura; cables de corriente sin protección directamente embutidos en la mampostería, etc.

El art. 2173 del Código Civil dispone que entre compradores y vendedores, no habiendo estipulación sobre los



vicios redhibitorios, el vendedor debe sanear al comprador los vicios o defectos de la cosa aunque los ignore.

Se ha admitido que cuando el vendedor ha sido de buena fe (buena fe que, obviamente, debe presumirse), y se trata de vicios o defectos que son subsanables, el objeto del reclamo puede consistir en las sumas necesarias para llevar a cabo las reparaciones (conf. Cifuentes, Santos, en Belluscio-Zannoni, Código Civil comentado, t.8, comentario al art. 2174, pág.797, n°4; Borda, Contratos, t. I, n° 242; Wayar, Evicción y vicios redhibitorios, Bs. As., 1992, t.2, pág. 180, n° 230). Por ende, se ha resuelto en diversos precedentes en seguimiento de la doctrina recién recordada que a falta de prueba directa, una solución apropiada puede obtenerse recurriendo a métodos indirectos como lo es ponderar el costo de los trabajos que deben ser realizados para subsanar el vicio o defecto (conf., esta Sala, abril 3/1979, ED, 86-561; Cám. Nac. Civil y Comercial Federal, Sala II, junio 26/1984, ED, 112-398). “En otras palabras, la parte del precio a restituir por el vendedor, que prevé el art. 2173, Cód. Civil, puede estimarse tomando en cuenta el costo de los trabajos necesarios para subsanar los vicios ocultos” (conf., esta Sala, septiembre 7/2009, “Álvarez, Daniel Alberto y otro c/ Inversora Bolívar S.A. s/ daños y perjuicios”, L. 522.173, voto del Dr. Zannoni).

Los vicios redhibitorios son aquellos defectos ocultos que deterioran la esencia de la cosa existentes al tiempo de consumarse la venta que de haber sido conocidos por el comprador, este no habría celebrado el contrato o habría pagado un precio menor (conf. art. 2164 del Cód. Civil). Todo el que transfiere el dominio de una cosa a otra persona por título oneroso debe garantía por ellos. No se trata de un recurso contra la mala fe del enajenante que conocía los defectos ocultos de la cosa y los calló al adquirente -contra ese evento está ya amparado por la acción de nulidad y daños y perjuicios-, sino que se trata de una garantía que la ley reconoce a todo adquirente a título oneroso para ponerlo a





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

cubierto de sorpresas desagradables y para brindar una mayor seguridad a los negocios jurídicos. Por ello, esa garantía es debida inclusive por el enajenante de buena fe que desconocía los vicios. Es un caso de responsabilidad contractual sin culpa (conf. Borda, “Tratado de Derecho Civil”, Contratos, t. I, p.144, nº 220). Las consecuencias de estos vicios deben ser soportados por el garante-vendedor, pero para que éste sea declarado responsable, es necesario que los defectos reúnan una serie de requisitos. Así el vicio en la cosa debe ser: a) oculto, b) importante y c) debe existir al momento de consumarse la venta (conf. Wayar, Ernesto C. “Compraventa y permuta”, ed. Astrea, ed. 1984, cap. V, p.373 y sigtes., nºs 242 y 243).

Al respecto, aun cuando se encuentra discutido si el comprador puede exigirle al vendedor la eliminación del vicio cuando este puede ser eliminable, Borda ha sostenido que la acción por cumplimiento de contrato es una consecuencia inevitable del principio general según el cual el acreedor tiene siempre el derecho a reclamar del deudor el exacto cumplimiento de su obligación. Afirmó que en verdad, de lo que se trata es de obligarlo a cumplir exactamente lo prometido (Borda. Guillermo A., en “Tratado de Derecho Civil-Obligaciones”, actualizado por Borda, Alejandro, t. II, pág.51, 9 ed., Buenos Aires, La Ley 2008).

Entre las obligaciones impuestas por la ley al vendedor se encuentran la de garantizar al comprador por los vicios redhibitorios de la cosa (art. 1414 Código Civil). Además está obligado a entregar exactamente la cosa vendida, con sus dependencias y accesorios, conforme lo entendieron las partes al momento de celebrar el contrato (arts. 1197, 1198, 1323, 1409, 1426 y cons., Código Civil). Y si no lo hace incurre en un incumplimiento que autoriza al comprador a solicitar el cumplimiento o pedir la resolución (art.1426). Por tanto, si antes de entregada la cosa al comprador está autorizado a reclamar lo prometido en la forma estipulada, el solo hecho de su entrega no exonera al vendedor de



la cosa asumida, impidiendo al comprador ante la aparición de un defecto oculto la posibilidad de exigir que sea reparado en la hipótesis de ser ello posible, y siempre que los gastos que ello demande tengan una adecuada proporción con el valor de la cosa (conf. CNCiv., Sala E, junio 5/ 1986, "Semino de Medici, Mabel A. c/ Bulneco S.A. y otro", L.L. 1986-E, 485, y doctrina allí citada).

De conformidad a lo expuesto, corresponde que el demandado reintegre al actor las sumas de los trabajos necesarios que debió afrontar para poder habitar la vivienda, pues contrariamente a lo expuesto en su expresión de agravios, no probó que haya vendido el inmueble a un menor valor de plaza, por los vicios ocultos demostrados.

Sobre el punto, la perita arquitecta dictaminó: *"luego de ver los trabajos realizados en el Dúplex puedo decir que eran los necesarios para poder habitar la vivienda. Los valores proporcionados por el presupuesto son acordes a los costos de obras para esa época. Para poder pasar con verosimilitud los valores a la actualidad comienzo transcribiendo el Presupuesto: 1. **Baño Principal:** retiro de artefactos sanitarios, inodoro, bidet y vanity. Retiro de dos pisos cerámicos (piso original y segundo piso de porcelanato) y carpeta. Retiro de revestimientos de porcelanato y el material de asiento de los azulejos en paredes. Retiro de cielorraso armado de Durlock y picado del cielorraso original de yeso para retirar partes quemadas y flojas. Reparación de contrapiso, y ejecución de nueva carpeta hidrófuga para recibir colocación. Verificación de las instalaciones de agua y desagües secundarios, limpieza de pileta de patio. Colocación de piso porcelanato de 60 x 60 cm. Colocación de revestimiento porcelanato de 60 x 60 cm. en paredes. Ejecución de cielorraso aplicado en yeso y faja de terminación sobre el revestimiento. Colocación de los artefactos sanitarios y vanity existentes. Varios: Reforma de la puerta de acceso, agregando listón de madera para llevarla a la medida original (al colocar cerámicas sobre el piso*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

existente tuvieron que achicarla en el alto para que funcione). Provisión del material grueso de albañilería, y revestimientos de porcelanato. Retiro de escombros, carga en contenedor, limpieza general y retiro de material sobrante. Con materiales y Mano de Obra Son \$ 58.315.- más IVA. **2. Baño secundario:** Retiro de artefactos sanitarios, inodoro, bidet y vanitory. Retiro de dos pisos cerámicos (piso original y segundo piso de porcelanato) y carpeta. Retiro de revestimientos de porcelanato y el material de asiento de los azulejos en paredes. Retiro de cielorraso armado de Durlock y picado del cielorraso original de yeso para retirar partes quemadas y flojas. Reparación de contrapiso, y ejecución de nueva carpeta hidrófuga para recibir colocación. Verificación de las instalaciones de agua y desagües secundarios, limpieza de pileta de patio. Colocación de piso porcelanato de 60 x 60 cm. Colocación de revestimiento porcelanato de 60 x 60 cm. en paredes. Ejecución de cielorraso aplicado en yeso y faja de terminación sobre el revestimiento. Colocación de los artefactos sanitarios y vanitory existentes. Varios: Reforma de la puerta de acceso, agregando listón de madera para llevarla a la medida original (al colocar cerámicas sobre el piso existente tuvieron que achicarla en el alto para que funcione). Provisión del material grueso de albañilería, y revestimientos de porcelanato. Retiro de escombros, carga en contenedor, limpieza general y retiro de material sobrante. Con materiales y Mano de Obra Son \$ 57.216.- más IVA. **3. Toilete:** Retiro de artefactos sanitarios, inodoro y vanitory. Retiro de dos pisos cerámicos (piso original y segundo piso de porcelanato) y carpeta. Retiro de revestimientos de porcelanato y el material de asiento de los azulejos en paredes. Picado parcial del cielorraso original de yeso para retirar partes flojas. Reparación de contrapiso, y ejecución de nueva carpeta hidrófuga para recibir colocación. Verificación de las instalaciones de agua y desagües secundarios, limpieza de pileta de patio. Colocación de piso porcelanato de 60 x 60 cm. Colocación de revestimiento porcelanato de 60 x 60 cm. en



paredes. Ejecución de cielorraso aplicado en yeso y faja de terminación sobre el revestimiento. Colocación de los artefactos sanitarios y vanitory existentes. Varios: Reforma de la puerta de acceso, agregando listón de madera para llevarla a la medida original (al colocar cerámicas sobre el piso existente tuvieron que achicarla en el alto para que funcione). Provisión del material grueso de albañilería, y revestimientos de porcelanato. Retiro de escombros, carga en contenedor, limpieza general y retiro de material sobrante. Con materiales y Mano de Obra Son \$ 39.467.- más IVA. **4. Instalación Eléctrica:** Retiro total de cableados bajo cañerías y embutidos en mampostería. Ejecución de cañerías faltantes en living, piso planta baja, lavadero y baños planta alta. Tendido de cableados para alimentación de 36 bocas de luz y toma, tendiendo líneas de 2,5 mm² más tierra para troncales y 1,00 mm² para retornos. Ejecución de tres circuitos de iluminación, uno para toma de planta alta, otro para tomas de planta baja, y dos para circuitos de uso especial en lavadero y cocina. Provisión y colocación de llaves de luz y tomas de la línea Cambre Siglo XXII de lujo. Armado de Tablero Seccional con un disyuntor y siete interruptores termo - magnéticos bipolares marca SIEMENS. Colocación de un portalámpara provisorio en cada boca de iluminación (no se incluye la colocación de artefactos. Con materiales y Mano de Obra Son \$34.952.- más IVA. Adición cambio gab. y otros \$ 15.830.- más IVA. **5. Instalación de Gas:** Ejecución de reforma de la cañería de alimentación al termo tanque, colocando la llave de paso en el lugar correspondiente. Ejecución de cañería de ventilación para el termo tanque Rheem de 120 l. aprobado y certificado y de una cocina Longvie modelo 18501 G certificada y aprobada. Honorarios por trámites y firma del matriculado para la aprobación de la instalación y colocación del medidor. Con Materiales y Mano de Obra Son \$ 22.970.- más IVA. Total= \$228.750.- más IVA (21%) = \$276.787,50 más IVA”.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

De ahí que, la suma de \$228.750 reconocida en primera instancia, en base al presupuesto emitido por el ingeniero Altenbach y lo dictaminado por la perita arquitecta (ver fs. 316/318, punto 6 y presupuesto de fs. 7/10) no me parece elevada, por lo que propongo su confirmación.

III.- Se queja el demandado de que la juzgadora haya reconocido la suma de \$17.910 en concepto de alquiler temporario que debió afrontar el reclamante puesto que la obra que tuvo que realizar excedió el marco de una obra por refacción o decoración.

A mi modo de ver, las manifestaciones del recurrente en manera alguna alcanzan a satisfacer la exigencia de crítica concreta y razonada, en tanto no deja de ser una mera discrepancia con lo decidido en la anterior instancia, sin rebatir los fundamentos en los que la magistrada sustentó su decisión. Por ello de conformidad con los arts. 265 y 266 del Código Procesal corresponde declarar desierto este aspecto del recurso.

IV.- La magistrada dispuso que los intereses relativos a los importes por los que prospera la demanda se calcularán desde la fecha de la mora (28/11/2013) y hasta su efectivo pago, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (conf. CNCiv. en pleno, en autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta SA s/ daños y perjuicios", del 20 de abril de 2009). De ello se agravia el actor.

A partir del precedente resuelto por esta Sala, con fecha 14 de febrero de 2014, en los autos "Zacañino, Loloir Z. c/ AYSA s/ daños y perjuicios" (expte. N° 162543/2010, L. 628.426), la Sala por unanimidad considera que los únicos réditos que corresponde fijar son los contenidos en la doctrina plenaria obligatoria ya señalada. Por lo que la aplicación de la doble tasa activa requerida por la parte actora resulta manifiestamente improcedente.

V.- El letrado apoderado de los demandados, en su carácter de mandatario de la codemandada Salama, pretende que



se revoque la sentencia, imponiendo las costas por el rechazo de la acción contra la mencionada codemandada, o bien, aduce que debió haberse eximido a esta última de las costas impuestas al codemandado Fischer. En realidad, esto último es lo que ha ocurrido en el caso, pues las costas del juicio fueron impuestas en primera instancia al codemandado vencido, esto es, al codemandado Fischer, único sustancialmente vencido. Además, como puso de resalto la magistrada, la falta de legitimación pasiva de la codemandada Salama fue decidida de oficio sin controversia entre las partes, circunstancia que justifica que el codemandado vencido cargue con la totalidad de las costas referidas al fondo del asunto.

Por los fundamentos expuestos y los desarrollados por la Sra. juez de grado, voto porque se confirme la sentencia apelada en todo cuanto decide y fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen al codemandado Diego Martín Fischer, quien en esta instancia también resultó sustancialmente vencido (conf. art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante el Dr. **POSSE SAGUIER** votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

16. José Luis Galmarini

18. Fernando Posse Saguier





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

///nos Aires, noviembre de 2021.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto decide y fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen al codemandado Diego Martín Fischer, quien en esta instancia también resultó sustancialmente vencido (conf. art. 68 del Código Procesal). Notifíquese y pasen los autos a estudio por honorarios. Se deja constancia de que la vocalía N° 17 se halla vacante.

