DOS MINUTOS DE DOCTRINA

29 de marzo de 2016

LA CASA EN RUINAS

La experiencia parece indicar que todo aquel que decide construir una casa termina en pleito con los arquitectos y constructores.

José Patiño decidió hacer construir su vivienda en un barrio privado cerca de Buenos Aires. Cuando comenzaron a rajarse las paredes, demandó a todos cuantos intervinieron en la obra, desde el proyectista hasta el constructor, incluyendo (“ya que estamos...”) a la decoradora y paisajista, cuyos consejos habían sido de índole puramente estética.

Parecería que el juez de primera instancia aplicó un criterio algo aleatorio para establecer las responsabilidades de los demandados, pues condenó a casi todos ellos (incluida la paisajista) pero excluyó a otros (como uno de los proyectistas de la obra).

Lo cierto es que se produjo un aluvión de apelaciones, pues nadie quedó satisfecho.

Don José se agravió de que no se condenara a uno de los arquitectos proyectistas y sí a otro; la paisajista, porque dijo no tener nada que ver con los daños sufridos por el propietario; uno de los arquitectos declarado responsable se quejó de que no se condenara a su colega, tan responsable como él del proyecto de la obra; el demandado que no fue condenado protestó porque se le impusieran costas...

Para ordenar el asunto, la Cámara¹ analizó primero si correspondía responsabilizar a algunos arquitectos y desligar a otros.

Entre el dueño de la obra y sus arquitectos existió lo que en derecho se llama una “locación de obra”, por la cual aquellos se comprometieron a llevar adelante la construcción o fabricación de un bien; en este caso, de una vivienda.

El contrato preveía que los arquitectos responderían “por los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que por sus actos y omisiones o los de sus contratistas o personas de cada uno de ellos o por efectos de máquinas, equipos o implementos se ocasionen al comitente o terceros...”

Por consiguiente, dijeron los jueces, desde el momento en que uno de los arquitectos demandados había estampado su firma en los planos de la vivienda entregados a la administración del barrio cerrado para su aprobación hubo una “intervención personal no sólo en la realización del proyecto sino también en la ejecución de la obra y en la obtención de los permisos correspondientes”.

¹ In re “Patiño c. F.”, CNCiv (M), 2013; *elDial.com* AA846D.

Eso, más el hecho de que los carteles del estudio de arquitectura colocado en la obra durante la construcción con el nombre del profesional “absuelto”, demostró, a ojos de los jueces, la intervención de éste y, por consiguiente, su responsabilidad. Por lo tanto, se amplió la condena en este punto para incluirlo entre los responsables frente al propietario. Con los mismos argumentos se confirmó la responsabilidad de la paisajista, integrante del mismo estudio.

El segundo aspecto fue determinar el alcance de la responsabilidad de los arquitectos. La Cámara recordó el principio que establece que la responsabilidad del constructor no termina con la entrega de la obra, pues “la buena fe exige que garantice la bondad del trabajo realizado y de los materiales empleados”.

Por eso, el constructor es *responsable por la ruina total o parcial*, si ésta procede de vicios de construcción, de los vicios del suelo o de la mala calidad de los materiales, los haya o no provisto el constructor o la obra se haya levantado en terrenos de propiedad del dueño.

“Ruina”, para el tribunal, “comprende no sólo el derrumbe o la destrucción de la obra o las fallas que comprometan su estabilidad, sino que abarca también los deterioros importantes, como el hundimiento de los pisos o las rajaduras de las paredes, tabiques divisorios o fachadas, deterioros que impiden el aprovechamiento de lo construido”. Los “vicios”, por otra parte, son “todas las imperfecciones que presente la obra, como la mala aislación de las paredes, el uso de materiales no apropiados, las humedades existentes, las filtraciones producidas por la lluvia, las grietas, etc.”.

En ambos casos (ruina o vicios) la ley hace responsable al empresario, pues éste

asumió una obligación de resultado: una obra correctamente ejecutada.

“La obra —dijeron los jueces— debe efectuarse conforme a las reglas del arte de construir; debe responder a su fin, que varía según el tipo de obra”. Y en una conclusión llamativa, la Cámara extendió la responsabilidad de los constructores: “como derivación de la obligación de construir de acuerdo a las reglas del arte, el empresario está obligado a ajustarse a los principios técnicos que regulan este tipo de trabajos. Pero *no debe limitar su responsabilidad al cumplimiento de las obligaciones contractuales, [...] pues está obligado a ejecutar la obra de tal modo que presente las cualidades prometidas y no esté afectada por vicios que hagan desaparecer o disminuyan su valor o la vuelvan inapropiada para su uso ordinario*”.

“Es cierto, agregaron, que una vez recibida la obra el empresario queda liberado *de los vicios aparentes*. Pero la recepción de la obra *no cubre los defectos ocultos que no pudieron ser conocidos por el dueño*. No se puede dar conformidad a algo que no se conoce...” Y, por otra parte, “la recepción de la obra no puede implicar una renuncia tácita a hacer valer los derechos del dueño frente a una construcción viciosa”.

Para los magistrados, en la sentencia de primera instancia quedó probada la existencia de fisuras en la casa y la adecuada relación causal, y *los apelantes no se hicieron cargo de los fundamentos de esa sentencia* (en otras palabras, no los criticaron adecuadamente).

La Cámara entendió que el contrato entre los arquitectos y el dueño de la obra “era contundente”, por lo que no podía cuestionarse la responsabilidad de los

arquitectos. En este punto, se confirmó la sentencia de primera instancia.

Hubo, sin embargo, discrepancias entre los jueces acerca de si correspondía indemnizar el daño moral del propietario y la cuantía de esa indemnización.

Para dos de los jueces, la indemnización por daño moral “trata de compensar la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor en la vida del hombre, tales como la paz y la tranquilidad de espíritu”. *El daño moral no requiere prueba pues su existencia resulta de los hechos mismos*, sostuvieron.

La reparación del daño moral, cuando existe un contrato incumplido, *no se impone automáticamente, sino que constituye una posibilidad, facultativa para el juez*, de acuerdo con la índole del hecho generador de responsabilidad y las circunstancias del caso. “Su aplicación debe ser restrictiva, *para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o carezcan de significativa trascendencia*”.

La mayoría del tribunal consideró que en este caso “el sufrimiento espiritual” había sido probado, *y resultaba evidente cuando se trató de la casa construida para ser la vivienda familiar*. Se sumó a ello “la defraudación a la confianza depositada en los profesionales intervinientes y su conducta posterior, que eludió toda responsabilidad”. De todos modos, confirmaron el monto ya otorgado al reclamante en primera instancia.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**

El tercer juez entendió que cuando se invocan sólo daños materiales para justificar una indemnización por daño moral, *es preciso que se lleve al ánimo del juzgador la convicción de que la alteración de la vida cotidiana tiene una entidad suficiente para provocar un desequilibrio emocional que afecta la vida de relación y la tranquilidad espiritual*, “No cualquier inconveniente, perturbación o molestia justifica el daño moral”.

Ese juez entendió que, como no había habido daños personales, las molestias debieron haber sido probadas mediante pruebas fehacientes, “pues la molestia de índole espiritual que razonablemente suscita este tipo de contingencias forma parte de los riesgos que ordinariamente se corren”. En nuestras palabras, *la vida no siempre es fácil y esto los jueces no lo pueden corregir*.

De todos modos, prevaleció la postura que reconoció la existencia del daño moral.

Nuestro comentario: la solución dada al problema de la responsabilidad de los profesionales fue impecable. En cuanto al daño moral, es difícil poder cumplir con la exigencia del tercer juez de que, de alguna manera, se demuestre el sufrimiento. No hay termómetros o aparatos para hacerlo.

Finalmente, el participio pasado del verbo “proveer” es “provisto”, no “proveído”. Así correspondió decir “*los materiales fueron provistos*” y no “proveídos”.

Un proveído *es otra cosa*.