



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

109
C-121646-1

“Cons. Propietarios Edif.
Costalmar c/ Fiorentini, Felipe
y otro/a s/ Vicios Redhibitorios”
C. 121.646

Suprema Corte de Justicia:

I.- Tras rechazar el progreso de las excepciones de falta de legitimación -activa y pasiva- y prescripción, el magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 12 del Departamento Judicial de Mar del Plata, dispuso hacer lugar a la acción *quanti minoris* por vicios redhibitorios promovida por el Consorcio de Propietarios del Edificio Costalmar y condenar, consiguientemente, a Claudia Karina Sturlato, Hugo Luis Sturlato, Paola Alejandra Sturlato -en su condición de herederos del codemandado Felipe Fiorentini-, Luis Horacio Fiorentini -en su carácter de cesionario de los derechos y acciones hereditarios de Amalia Juana Pederzolli, Blanca Dolores Gaviria, Ana María Silva, Mónica Ester Silva y Luis Eduardo Silva -en sus caracteres de herederos del coaccionado Eduardo Silva- a abonar al consorcio actor el monto que fijó en tal concepto (fs. 1641/1668 vta.).

Apelada la sentencia de origen por todos los excepcionantes vencidos, la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental resolvió revocarla en cuanto desestimó la excepción de prescripción cuya procedencia, en cambio, estimó como consecuencia de lo cual rechazó el progreso de la acción impetrada en autos (v. fs. 1809/1812).

II.- Frente a lo así resuelto se alzó el Consorcio demandante, por apoderado, por medio de la vía extraordinaria de inaplicabilidad de ley (v. fs. 1817/1834 vta.), sobre la que dictaminaré, a continuación, en respuesta de la vista que a ese efecto se sirve conferirme V.E. en los términos de lo prescripto por el art. 52 de la Ley de Defensa del Consumidor n° 24.240 (v. fs. 1871).

Disgustado con la solución desfavorable al progreso de la acción incoada, el Consorcio recurrente se agravia de la aplicación al supuesto de autos del plazo de prescripción de 10 años contemplado para las acciones de responsabilidad contractual o el plazo de garantía por la responsabilidad del constructor por ruina realizada en la sentencia de grado, reputándola errónea. Sostiene, en suma, que la acción que dio origen a las presentes actuaciones versa sobre los vicios redhibitorios descritos en la presentación inicial, por lo que la excepción de prescripción opuesta por los accionados debió ser dilucidada a la luz de las disposiciones contenidas en el art. 4041 del Código Civil.

Expresa, en su apoyo, que el precepto sustantivo de mención prevé un término de prescripción de tres meses tanto para la acción de garantía de aquellos vicios cuanto para la acción *quantum minoris* como la impetrada en estos obrados, sin hacer referencia a plazo de caducidad alguno. Y agrega, en adición, que no puede perderse de vista que el art. 2564 del Código Civil y Comercial de la Nación amplió a un año el término previsto por el art. 4041 del ordenamiento civil velezano, al igual que la Ley de Defensa al Consumidor 24.240 que fija el plazo de tres años.

III.- Opino que el remedio recursivo bajo examen adolece de palmaria insuficiencia para conmovier los fundamentos sobre los que reposa la decisión impugnada (art. 279, C.P.C.C.).

a) Así es, abocado al tratamiento de las apelaciones sometidas a su conocimiento, el tribunal de alzada se ocupó de examinar en primer lugar los reparos y objeciones blandidos por los coaccionados con el objeto de revertir la suerte adversa que las excepciones de falta de legitimación, activa y pasiva, oportunamente planteadas, corrieron en la sentencia recaída en la instancia anterior.

En ese cometido, partió por señalar que el juzgador de primer grado fundó la legitimación del ente consorcial para promover la acción que dio origen a las presentes actuaciones, en el ejercicio de funciones que son propias de su incumbencia, cual es la defensa de las partes comunes del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-121646-1

edificio, y no en la titularidad de sus unidades funcionales.

Ello sentado, la Cámara declaró improcedentes los cuestionamientos referidos a controvertir la titularidad de la acción de los actuales propietarios de las unidades para reclamar por intermedio del Consorcio que los aglutina, sobre la base de considerar que: *“Si bien el actor calificó los defectos verificados como vicios redhibitorios, los describió como el resultado de la convergencia de violaciones del contrato por apartamiento notorio de la “lex artis”, como también serio compromiso a la estabilidad de los balcones y consecuente falta de funcionalidad.”*. Y agregó, seguidamente, con cita de su propia doctrina y de la opinión de autores, que: *“Esas características lo vuelven un típico supuesto de ruina parcial que por aplicación del principio de que el juez sabe el derecho, permite reconocer en los integrantes del consorcio aquella acción de naturaleza extracontractual por la cual se le admite reclamar frente al locador de obra, además de poder elegir alternativamente demandar directamente al vendedor.”*

Con pie en esa misma línea de pensamiento, los sentenciantes de grado no dudaron en concederles la razón a los coaccionados apelantes en su intento de censurar la decisión desfavorable al progreso de la excepción de prescripción deducida en ocasión de responder la acción.

Sobre el particular y remitiéndose a los argumentos desarrollados al abordar la legitimación activa y pasiva cuestionada desde el inicio por los impugnantes, afirmaron que: *“...si como se demuestra en el acápite “a” la legitimación pasiva de los demandados sólo puede reconocerse en un razonamiento en el cual los defectos verificados por su entidad resulten asimilables a la ruina, mal podría volverse al régimen de garantía por vicios redhibitorios en la compra-venta para determinar el “diez a quo” sin con ello alterar uno de los efectos propios del contrato de obra de edificios cual es que el ejercicio de la acción que se le deriva se encuentra sometida a un plazo de caducidad y no de prescripción (arts. 1646, 40441 del Cód. Civl. Ley 340, aplic, en virtud art. 1 y 7 del Cód. Civ. y Com.)”*.

De suyo, entonces, concluyó: *“Una vez habilitada la aptitud para*

demandar a la luz del esquema previsto para el contrato de locación de obra, el reclamo queda definitivamente sometido al término de caducidad previsto para el reclamo de la ruina, razón por la cual el derecho para demandar debe considerarse extinguido en virtud de haber transcurrido más de una década de recibida la obra (fs. 47/77 y 115)” (v. fs. 1811/1811 vta.).

b) Y bien, tal como anticipé párrafos arriba, las consideraciones expuestas por los señores magistrados para fundar su decisión favorable al progreso de la excepción de prescripción, arriban enhiestas a esa sede casatoria, en virtud de la manifiesta insuficiencia técnica que porta el intento revisor contra ella deducido.

Tiene dicho ese alto Tribunal en reiterada e invariable doctrina, que constituye requisito de ineludible cumplimiento para el recurrente en instancia extraordinaria la réplica directa, concreta y eficaz de los fundamentos estructurales del fallo, puesto que la insuficiencia impugnatoria en este aspecto, deja incólume la decisión que se controvierte. Deficiencia que se presenta, entre otros factores, como consecuencia de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que, al margen de su acierto o error, se asienta la sentencia del tribunal (conf. S.C.B.A., causas A. 71.261, sent. del 3-XII-2014; A. 70.278, sent. del 25-II-2015; A. 71.175, sent. del 1-IV-2015; A. 72.525, sent. del 16-III-2016; Ac. 71.160, sent. del 19-X-2016; A. 72.799, sent. del 7-VI-2017 y C. 120.134, sent. del 29-VIII-2017, entre muchas más).

Las falencias técnico recursivas descriptas por V.E. en la doctrina recién mencionada se exhiben presentes con pasmosa nitidez en el libelo de protesta bajo estudio, a poco de observar que su contenido argumental se agota en la exteriorización de la mera disconformidad de su autor por la presunta inaplicación del término de prescripción previsto en el art. 4041 del Código Civil de consuno con el objeto perseguido a través de la acción impetrada *-quanti minoris-*, desentendiéndose por completo de las razones que llevaron al órgano de apelación interviniente a echar mano del principio *iuria novit curia* y encuadrar el reclamo ventilado en autos en el marco de lo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-121646-1


dispuesto por el art. 1646 del cuerpo legal citado desplazando, así, la aplicación del plazo prescriptivo pretendido por el quejoso, al amparo de aquella disposición legal.

En tales deficitarias condiciones, no cabe más que concluir en que las endebles críticas blandidas por el impugnante, lejos están de atacar los cimientos sobre los que se vertebra la solución jurídica sentada en el pronunciamiento en crisis, falencias que sellan definitivamente la suerte adversa del intento revisor deducido.

Dable es recordar, a propósito de lo expuesto, la doctrina de V.E. según la cual: *“Debe desestimarse el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que ha elegido elaborar su impugnación sobre una serie de razonamientos que se desentienden de aquéllos que dotan de contenido al fallo, a punto tal que en la pieza recursiva ni siquiera se denuncian violadas las normas actuadas por el órgano jurisdiccional de grado”* (conf. S.C.B.A. causa L. 104.897, sent. del 13-VII-2011, entre otras).

IV.- Las breves consideraciones expuestas bastan, según mi opinión, para que esa Suprema Corte proceda, sin más, a rechazar la suficiencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que dejo examinado.

La Plata, 13 de octubre de 2017.



Julio M. Conte-Grand
Procurador General

