

## PRESCRIPCION

- VICIOS O DEFECTOS DE CONSTRUCCION

**"Pereyra Juan Ramon c/ Trannack y Asociados S.A S/ vicios redhibitorios"**

**Tribunal:** Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

**Causa n°** 34.223

**R.S.:** 194/00

**Fecha:** 02/11/00

**Firme**

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los DOS días del mes de noviembre de dos mil, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "PEREYRA JUAN RAMON C/ TRANNACK Y ASOCIADOS S.A. S/ VICIOS REDHIBITORIOS" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden Dres. LUDUEÑA - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

### C U E S T I O N E S

1ra.:¿Es justa la sentencia apelada de fs. 186/189?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I) Contra la sentencia de fs. 186/189, interpone la parte actora recurso de apelación, que concedido libremente a fs. 196, es sustentado con la expresión de agravios de fs. 213/214, cuyo traslado contesta la demandada a fs. 217.

Rechazó el Sr. Juez "a quo" la acción redhibitoria promovida por Juan Ramón Pereyra contra Trannack y Asociados S.A., por considerar que a la fecha de interposición de la demanda había transcurrido el plazo de prescripción contemplado en el artículo 4.041 del Código Civil; con costas al accionante vencido.

II) Sostiene el apelante que el Juez de Grado computó el plazo de prescripción desde la fecha en que su parte tomó posesión del inmueble (junio 1994). Señala que el plazo debió computarse desde que el comprador conoció o pudo conocer los vicios ocultos que afectaban al bien, esto es, desde la fecha del informe técnico (setiembre de 1994) por el que se le hace saber al actor que las filtraciones, rajaduras, etc. se debían a problemas en la construcción. Agrega que los vicios denunciados en el escrito de inicio se manifestaron durante el transcurso del tiempo y no al momento de la toma de posesión, como lo entiende el Sentenciante. Solicita se revoque la sentencia apelada, rechazándose la excepción de prescripción interpuesta, y acciéndose la demanda en todos sus términos.

Conforme se desprende de la simple lectura del fallo atacado (fs. 188 -considerando II-), el Juez de Grado no computó el plazo de prescripción desde la toma de posesión del comprador -tal como lo pretende el apelante- sino desde la fecha en que el actor, según sus propios dichos, tuvo que mudarse del inmueble debido a la humedad reinante en los distintos ambientes que hacía imposible su habitación. Por lo tanto, el agravio en este sentido merece ser desestimado sin más, lo que así propongo.

En cuanto a la fecha en que el actor tomó conocimiento de la existencia de los vicios, resulta insostenible la versión de que recién los conoció con el informe técnico acompañado con la demanda. Así, pues, coincido plenamente con el Sentenciante en el sentido que si el accionante debió abandonar el inmueble debido a los problemas de humedad en el mes de junio de 1994, fue esa la oportunidad en que tomó conocimiento, o al menos pudo haberlo hecho, de la existencia de los vicios o defectos de la construcción. En consecuencia, habida cuenta de la fecha en que se interpuso la demanda (31 de octubre de 1994), el plazo de prescripción previsto para la acción redhibitoria se hallaba cumplido (artículo 4041 Código Civil). Por lo tanto, el agravio en tratamiento no debe tener andamio.

III) Respecto a lo manifestado por el recurrente en el punto V de su memorial, cabe señalar que los supuestos contemplados en los artículos 2106 y 2170 del Código Civil no son de aplicación al supuesto de autos, por lo que nada corresponde decir al respecto.

IV) Como los agravios dan la medida de la competencia de la Alzada (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.), y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio recurrido, propongo confirmar la sentencia de fs. 186/189, con costas al apelante vencido (artículo 68 C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios (artículo 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA

A la misma cuestión el señor Juez doctor Russo, por iguales fundamentos votó también por la AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia de fs. 186/189, con costas al apelante vencido, difiriendo la regulación de honorarios.

ASI LO VOTO.

El señor Juez doctor Russo por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

Morón, 2 de noviembre de 2000

**AUTOS Y VISTOS:** De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la sentencia de fs. 186/189, con costas al apelante vencido, difiriéndose la regulación de honorarios.

Fdo.: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. José Eduardo Russo. Ante  
mí: Esteban Santiago Lirussi.-