



C Sala **G**

Fecha de emisión de notificación: 17/mayo/2024

Sr/a: JUAN SEBASTIAN MARIN

Domicilio: 20264074291

Tipo de domicilio

Electrónico

Carácter: **Sin Asignación**

Observaciones especiales: **Sin Asignación**

Copias: **N**

Tribunal: **CAMARA CIVIL - SALA G** - sito en **LAVALLE 1220 PISO 9°**

Hago saber a Ud- que en el Expte Nro. **92931 / 2017** caratulado: **FAVAROLO, GLADYS NOEMI c/ MONDINO, HECTOR DANIEL Y OTROS s/DAÑOS Y PERJUICIOS** en trámite ante este Tribunal, se ha dictado la siguiente resolución:

Queda Ud. legalmente notificado

Buenos Aires, de mayo de 2024. AEM

Fdo.: JAVIER AUGUSTO ORDOÑEZ, PROSECRETARIO ADMINISTRATIVO

**“FAVAROLO GLADYS NOEMI C/ MONDINO, HECTOR DANIEL
Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS”**

**EXPTE. N° CIV 92931/2017 - JUZG.: 103
LIBRE/HONOR. N° CIV/92931/2017/CA1**

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de mayo de dos mil veinticuatro, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“FAVAROLO GLADYS NOEMI C/ MONDINO, HECTOR DANIEL Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS”**, respecto de la sentencia de [fs. 720](#), el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS A. CARRANZA CASARES – GASTON M. POLO OLIVERA.-

A la cuestión planteada el Juez de Cámara **Doctor Carranza Casares** dijo:

I. La sentencia

El pronunciamiento de [fs. 720](#) hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por Héctor Daniel Mondino, Mónica Alejandra Frettes y Grupo Casa S.R.L. y rechazó la demanda interpuesta por Gladys Noemí Favarolo a raíz de los defectos de construcción alegados respecto



del inmueble de la calle Sanabria 2943, piso 5°, departamento C, unidad funcional 23, de esta ciudad, con costas a la vencida.

Para así decidir el juez de la causa consideró que desde que la actora había tenido conocimiento de los invocados defectos, calificados como vicios redhibitorios, hasta la celebración de la mediación del 30 de junio de 2017 había transcurrido holgadamente el plazo de prescripción de un año previsto en el art. 2564 del Código Civil y Comercial de la Nación. Y agregó que la propia reclamante había señalado en su escrito de inicio que el plazo anual se hallaba vencido.

II. El recurso

El fallo fue apelado por la demandante, que presentó su memorial a [fs. 729/732](#), contestado a [fs. 734/740](#), en el que manifiesta que recién tomó conocimiento de los vicios de construcción con el informe del 20 de diciembre de 2016 elaborado por la arquitecta que contrató y aduce que en ningún momento expresó que el plazo de prescripción se encontraba cumplido.

III. La prescripción

La prescripción liberatoria, ha dicho reiteradamente la sala, es el medio por el cual el transcurso del tiempo opera la modificación sustancial de un derecho en razón de la inacción de su titular -que pierde la facultad de exigirlo compulsivamente- subsistiendo la obligación como natural, de ahí que lo que se pierde es la acción, mas no el derecho¹.

También ha señalado esta sala que la prescripción liberatoria, instituto de orden público, tiene por objeto proteger el orden social y la seguridad jurídica, valores que se verían seriamente afectados si el sistema admitiera la vigencia por tiempo indeterminado de los derechos

¹C.N.Civ., esta sala, R. 504.366, del 22/4/2008; R.533.525, del 27/11/2009; expte. 61625/2018/CA1, del 24/9/2021; expte. 89464/2019/CA1, del 5/11/2021.



personales, aún a pesar del desinterés del acreedor. El abandono prolongado de los derechos genera incertidumbre, inestabilidad y falta de certeza en las relaciones entre los hombres. La prescripción es, entonces, un incentivo para que sus titulares no sean negligentes en su ejercicio, a la vez que pone claridad y precisión en las relaciones jurídicas².

Y la Corte Suprema ha afirmado que finalidad de la prescripción reside en la conveniencia general de concluir situaciones inestables y dar seguridad y firmeza a los derechos, aclarando la situación de los patrimonios ante el abandono que la inacción del titular hace presumir³.

En el caso, la normativa aplicada por la sentencia recurrida e invocada por ambas partes en esta instancia es el art. 2564 del Código Civil y Comercial de la Nación que dispone que prescriben al año, en lo que aquí interesa: a) el reclamo por vicios redhibitorios; y c) el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina.

La discusión se centra en el punto de partida del cómputo del plazo previsto en la cita normativa y adelanto que no comparto la postura de la recurrente al querer ubicarlo en el informe del 20 de diciembre de 2016 elaborado por la arquitecta Natalia I. Yesari.

El art. 3956 del Código Civil establecía que la prescripción de las acciones personales, lleven o no intereses, comienza a correr desde la fecha del título de la obligación⁴. Y el art. 2554 del Código

²C.N.Civ. esta sala, exte. 98.986/2011, del 6/2/18 y sus citas.

³ Fallos: 313:173.

⁴ Explicaba Llambías que la prescripción, que es un medio de extinción de la acción, corre desde que ésta se encuentra en movimiento, independientemente de la fecha de la relación jurídica respectiva (Llambías, *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1975, t. II, p. 680.



Civil y Comercial de la Nación, con mayor precisión, dispone que el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible.

Ha sostenido en más de una oportunidad esta sala que, sobre la base de la máxima *actio non nata non praescribitur*, puede afirmarse, como principio general, que la prescripción se inicia desde el momento en que puede ejercerse la acción respectiva. Y si bien el comienzo de la prescripción variará según la acción de que se trate, en general la jurisprudencia acepta que el plazo para prescribir comienza cuando el interesado tiene posibilidad jurídica de ejercer su potestad, o sea, desde el día en que la acción pudo ejercitarse o el derecho hacerse valer; o desde que el crédito existe y puede ser exigido. No corre contra los derechos o las acciones que no han tenido nacimiento, porque la prescripción es inseparable de la acción y comienza desde que ella existe. El plazo se inicia desde el momento en que el titular del derecho es remiso en ejercitarlo, porque lo que determina su comienzo es la existencia del derecho o su exigibilidad⁵.

Para que el curso de la prescripción se inicie es preciso que, a modo de potestad, pueda ejercerse la acción respectiva tendiente a hacer valer ese derecho⁶; pues es, precisamente, en razón de la duración del tiempo en que se mantiene la posibilidad de su ejercicio que la ley declara extinguido el derecho respectivo⁷. Mientras un derecho no existe, no es posible descuidar ejercitarlo ni perderlo por negligencia⁸; el punto de

⁵C.N.Civ., esta sala, expte. 61625/2018/CA1, del 24/9/2021; expte. 89464/2019/CA1, del 5/11/2021 y su cita de Beatriz Areán en *Código Civil y normas complementarias*, Bueres - Highton, ed. Hammurabi, Bs.As. 2001, tº 6B, coment. art. 3953, ap. 2, págs. 591 a 592 y sus citas en notas 2 a 6.

⁶C.N.Civ., esta sala, R.473850, del 22/3/2010.

⁷C.N.Civ., esta sala, expte. 25444/2014/CA2, del 14/3/2018.

⁸ Conf. Savigny, M.F.C. de, *Sistema de Derecho Romano Actual*, trad. del alemán por M. Ch. Guenoux, vertido al castellano por Jacinto Mesía y Manuel Poley, Madrid, 1979, Tomo IV, pág. 183, en C.N.Civ., esta sala, R.514.858, del 14/11/2008. El caso de la sala C citado por los demandados en su memorial (expte. 93.463/2012/CA002, de marzo de 2017) no guarda relación con el caso, pues la mala praxis allí no dependía para su concreción de una sentencia desfavorable (además se reclamaba la devolución de sumas entregadas, daño psicológico y moral).



arranque del curso de la prescripción debe ubicarse a partir del momento en que la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer⁹.

El inmueble de calle Sanabria 2943, piso 5°, departamento C, unidad funcional 23, de esta ciudad fue adquirido por la demandante el 14 de septiembre de 2012 mediante escritura pública en la que la compradora declaró que “está en posesión de la unidad funcional” (fs. 1/5).

Ella misma también dijo en el escrito de demanda que, desde antes de la adquisición y toma de posesión, el inmueble “presentaba una serie de desperfectos e inacabados entre los que caben destacar problemas de humedad relacionados con la terraza del edificio que, a su vez, es techo del departamento y la falta y fallas de las terminaciones y aberturas (fs. 51vta./52).

Además, acompañó copias de los correos electrónicos que le había enviado a Héctor Mondino (fiduciario) con fecha 12 de noviembre de 2012 donde alude a los problemas de humedad, paredes manchadas, caída de pintura; 15 de noviembre de 2012, atinentes a problemas de filtraciones y humedad; 10 de diciembre de 2012 sobre los problemas de humedad, pintura y piso de la terraza del departamento y arreglo de la ventana del dormitorio; 26 de diciembre de 2012 por terminaciones de la parte interior del departamento y ventana del dormitorio; 7 de marzo de 2013 referido a filtraciones; 4 de diciembre de 2014 en el que menciona humedad, levantamiento del piso de la terraza, rotura de cerámicos y de techo; 21 de enero de 2015 sobre marcos de ventanas, techo y piso de la terraza; 3 de febrero de 2015 por filtraciones, roturas de cerámicos, humedad en los marcos de las ventanas (fs. 9/18).

⁹Fallos: 196:41;333:802; G.615 XXII "Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios" y sus citas, del 13/8/1998.



Frente a este amplio conocimiento de los vicios (reales o supuestos), no es posible considerar, como pretende la recurrente, que recién los advirtió cuando leyó el mencionado informe de la arquitecta que, por lo demás, contiene dos fechas (una en el año 2015 y otra en 2016). Resulta evidente que los conocía con mucha anterioridad y que, por ende, se hallaba habilitada para ejercer la correspondiente acción para concretar lo que consideraba su derecho.

Consecuentemente, no puedo sino postular la desestimación de los agravios por no lograr refutar los argumentos del fallo que dan cuenta de que al tiempo de promover la mediación el 30 de junio de 2017 había transcurrido el plazo de prescripción anual indicado en el pronunciamiento y en el memorial de la recurrente.

IV. Conclusión

En su mérito, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo confirmar la sentencia apelada, con costas a la parte vencida (art. 68 del Código Procesal).

El Señor Juez de Cámara Doctor Gastón M. Polo Olivera votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, de mayo de 2024.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUEVE**: I.- Confirmar la sentencia en lo que



decide y fue materia de agravios no atendidos; con costas de esta instancia a la parte actora. **II.-** Los honorarios de alzada se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. **III.-** Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898). **IV.-** Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse.- La vocalía n° 19 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN). CARLOS A. CARRANZA CASARES, GASTON M. POLO OLIVERA. Jueces de Cámara.

