

Construcción De Obra Danos Al Edificio Lindero Fisuras Resquebrajamientos Mampostería Reglas Del Arte

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Construcción de obra. Daños al edificio lindero. Fisuras. Resquebrajamientos. Mampostería. Reglas del arte

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda que persigue el resarcimiento por los daños generados a raíz de la construcción de un inmueble al edificio lindero. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de diciembre del año dos mil dieciseis, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "I" de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: "DIAGIM S.A. c/ SEBIAN SA s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia corriente a fs. 371/388 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. UBIEDO, GUIADO y CASTRO. Sobre la cuestión propuesta la Dra. UBIEDO dijo: I) La sentencia de fs. 371/388 hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por DIAGIM S.A. condenando a SEBIAN S.A. a abonarle la suma de \$ 2.270.500 resarcitoria de los daños y perjuicios ocasionados a su patrimonio por la ejecución de una obra en el predio de la demandada. Impuso las costas a la vencida. Apelan ambas partes desistiendo de su recurso la actora en tanto que la empresa accionada expresa sus agravios a fs. 407/11, los que no han sido respondidos. El conflicto motivo de autos encuentra su génesis en la construcción de una obra nueva en el predio sito en Paraguay 2041/47 (C.A.B.A.), propiedad de la empresa accionada. Se invocó como fundamento del reclamo que la construcción del inmueble provocó daños en el edificio de propiedad de la actora, sito en Paraguay 2059/61/63, en el que explota un Centro Médico a la vez que alquila espacios como consultorios externos en el que ejercen su profesión distintos profesionales médicos. Se destacó en el escrito de inicio que si bien no se trata de edificios linderos, pues entre ambos se levanta un tercero en el que OSPLAD presta atención a sus afiliados, lo cierto es que la envergadura de la obra y su inadecuada ejecución hizo que los daños se sucedieran hasta alcanzar al inmueble de la reclamante. El magistrado hizo lugar parcialmente al resarcimiento pretendido, el que se conformó con la sumatoria de los rubros que fueron enunciados en el decisorio recurrido como "daños materiales" -\$ 235.000-, "lucro cesante" -\$ 57000-, "pérdida de chance" -\$ 15.000- y pérdida de valor venal -\$ 1.963.000-. Reprocha la recurrente la falta de valoración del magistrado respecto de los términos en que se encuentra trabada la litis ya que los rubros reconocidos en el pronunciamiento no guardan correspondencia con aquellos reclamados en la demanda, excediéndose el magistrado al imponer un importe en concepto de pérdida de valor venal, violando con ello el principio de congruencia. Asimismo reprocha que el magistrado haya a calificado de "obsoleto" al Código de Edificación, sin atender a que éste constituye un compendio de normas sucesivas y consecuentes que se van dictando a lo largo del tiempo manteniéndose por tanto actualizado. En este sentido, sostiene, ha cumplido con la normativa por lo que nada puede reprochársele. II) Ahora bien, es sabido que el planteo de simples apreciaciones personales del recurrente, sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, omitiendo concretar punto por punto los errores u omisiones en los que habría incurrido el a quo respecto de la apreciación y valoración de los elementos de convicción que le permitieron decidir, no constituye fundamento suficiente para la expresión de agravios. El memorial, para poder ser considerado como tal, debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. En tal sentido, la carga sólo puede considerarse cumplida cuando se indican puntualmente deficiencias de la sentencia apelada, actividad que no corresponde considerar suplida con la mera postulación de afirmaciones genéricas, la remisión a escritos anteriores o la manifestación de desacuerdo con lo resuelto. Esos extremos -como lo ha decidido reiterada y pacífica doctrina de todas las salas de esta Cámara- no pueden considerarse agravios en los términos exigidos por el art. 265 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Dichos recaudos no pueden considerarse cumplidos por la pieza en estudio, por lo que el recurso debe declararse desierto. Sin perjuicio de ello y atento la gravedad que implica la falta de fundamentación del recurso al imposibilitar la apertura de la segunda instancia, con criterio amplio -a fin de garantizar el derecho de defensa de la recurrente- procederé al estudio de los agravios vertidos. III) Respecto a la invocada falta de congruencia, de una atenta lectura del escrito de inicio resulta que la actora denunció la presencia de fisuras, resquebrajamientos, humedades, caídas de mampostería, yeso y cielorrasos en el inmueble de su propiedad y fue dando cuenta a lo largo de su escrito de inicio de la necesidad de una indemnización representativa del costo de las reparaciones, del lucro cesante por lo dejado de percibir en concepto de la frustración del cobro de los alquileres y pérdida de la posibilidad de continuar ofreciendo en locación los espacios destinados a consultorios y del reintegro de diversos gastos. A su vez, en el punto XI, practicó una enunciación de cuatro rubros a los que menciona como "reparaciones conforme presupuesto; gastos varios, pérdida de valor venal y privación de uso. Finalmente, a fs. 78

amplia la demanda extendiéndose en fundamentos acerca del ítem "pérdida de valor venal» ofreciendo prueba al respecto. El magistrado hizo lugar a los rubros Reparación -gastos materiales-, Lucro cesante (pérdida de alquileres); Pérdida de chance y pérdida de valor venal pedidos según pretensiones volcadas a fs. 62, 68 vta./69 y 78). De los escritos enunciados así- como del decisorio en lo que hace al daño "pérdida de valor venal» no advierto configurada una violación al principio de congruencia. Pasa por alto la recurrente que específicamente y antes de correr traslado de la demanda la actora amplió su pretensión dando cuenta del alcance del daño y ofreciendo prueba a fin de acreditar la pérdida del valor venal denunciado (v. fs. 78) y nada dice en punto a no haber sido notificada de esa presentación. Por otro lado, si la recurrente entiende que el escrito de inicio resultaba insuficientemente fundado, confuso, sin los requisitos que impone el art. 330 del ordenamiento de rito y violatorio del derecho de defensa, debió articular en tiempo y forma la excepción previa pertinente, en los términos previstos por el art. 347 inc. 5 del Código Procesal Civil y Comercial, cosa que no hizo y que torna ahora extemporáneo tal planteo. Finalmente, el daño en cuestión fue objeto de prueba y la quejosa también tuvo a su alcance cuestionar el dictamen en lo que a este rubro se refiere, no obstante lo cual guardó silencio a su respecto. Por lo expuesto, resultando extemporáneo que se haga referencia a un supuesto incumplimiento de la norma y visto los restantes fundamentos dados se impone el rechazo del agravio, lo que así- propicio. IV) También debe ser rechazado -a mi juicio- el agravio relativo a la apreciación que hiciera el magistrado al referirse a la obsolescencia del Código de Edificación. La crítica que el magistrado hace de ese ordenamiento no puede ser objeto de reproche en razón de que estimo que esa apreciación no lo ha conducido a una decisión contraria a derecho. Adviértase que analizó las pruebas arrojadas en punto a la responsabilidad de la empresa considerando el dictamen del perito designado de oficio quien lo ilustrara acabadamente con su dictamen de fs. 223/260 donde a fs. 258 punto 1) remite al informe anterior brindado por otro profesional en el incidente sobre medidas anticipadas. En ese primer dictamen claramente señaló el profesional actuante que las causas de los daños detectados guardan relación causal con la construcción efectuada en el terreno de la demandada, que los daños en el edificio de OSPLAD se produjeron por el desplazamiento del terreno ante la falta de un apuntalamiento adecuado y afirmó por que no se cumplieron con las medidas de seguridad adecuadas, no contemplándose las reglas del arte (v. lo dictaminado por el experto al responder a los puntos o), p), q), r) y s) a fs. 284/288 del proceso sobre diligencias preliminares (Expte. 61885/2009). La principal obligación de quien ejecuta una obra de construcción de un edificio es -como en otros supuestos de locación de obra- alcanzar un resultado. A este respecto se halla insita una directiva usual o máxima de experiencia cual es que la obra debe efectuarse conforme a las reglas del arte de construir, las que se aplicarán contemplando lo pactado, y respetando en un todo las normas de fondo y administrativas en la materia, usos y costumbres. Así- las llamadas "reglas del arte» surgen no solo de la normativa existente sino aquellas propias de las máximas de experiencia, ejercicio de la actividad constructiva, práctica de trabajo y contexto económico y social en que se concretará el proyecto en ejecución, siendo las que en conjunto conducen a una ejecución diligente y cuidadosa, respetuosa del proyecto y atenta a la seguridad de propios y terceros ajenos a la obra. (v. "Contratos Instituciones de Derecho Civil» de Alberto G Spota, 2ª- ed. actualizada y ampliada por Luis F.P. Leiva Fernández, Tomo VI apartado 1412, pag. 161 y sig.; Ed. La Ley). No se advierte que el magistrado haya arribado a una decisión contraria a derecho por el mero hecho de haber volcado una apreciación de índole peyorativa a un ordenamiento que, por lo demás, el propio quejoso afirma cuenta con periódicas actualizaciones que estimo, no pudieron ser obviadas por los expertos al emitir su informe que -destaco- sobre el punto no han sido objeto de impugnación. Por otra parte no ha explicitado puntualmente el quejoso cuales fueron aquellas medidas que concretamente implementara relacionadas con la normativa vigente no objetando al respecto los dictámenes que han accedido a este proceso. Por lo brevemente expuesto propicio se rechacen los agravios, confirmando el pronunciamiento en todo lo que ha sido objeto de queja. Por razones análogas, las Dras. GUIBADO y CASTRO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N..-

MARIA LAURA RAGONI

Secretaria Buenos Aires, 13 de diciembre de 2016. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: Confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido objeto de queja. Regí-strese, notifi-que-se y devuélvase. PAOLA M. GUIBADO PATRICIA E. CASTRO CARMEN N. UBIEDO

014780E