

Danos Y Perjuicios Propiedad Horizontal Filtraciones Responsabilidad Del Consorcio

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Propiedad horizontal. Filtraciones.

Responsabilidad del consorcio Se confirma la sentencia que condenó al consorcio por las filtraciones en la unidad de la actora, eximiéndose a las consorcistas coaccionadas, en cuanto no se ha acreditado que las humedades provenían de una parte propia de la unidad funcional, pues surge probado que el agua provenía de áreas comunes. En General San Martín, a los 20 días del mes de febrero del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, integrada en esta oportunidad con el Dr. Carlos Ramón Lami (Ac. Ext. N° 803 de esta Excma. Cámara), con la presencia del Secretario actuante, se trajo al Acuerdo para dictar sentencia la causa N° 72.767, caratulada "CIALLELLA, CESAR EDUARDO Y OTRO/A C/ PAILHES, GABRIELA FABIANA Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. DEL./CUAS. (EXC.USO AUT.Y ESTADO)», habiéndose establecido el siguiente orden de votación: jueces Scarpati, Lami. Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión propuesta, la señora juez Scarpati, dijo: I. La sentencia de fs. 644/664 es apelada por los condenados (fs. 672 y 675). Gabriela Fabiana y Vilma Beatriz Pailhes sostienen su recurso mediante la memoria de fs.692/702, haciéndolo el Consorcio de Propietarios Edificio calle . - Matheu N° . de esta Ciudad a fs. 703/710, siendo ambas piezas replicadas a través de la presentación de fs. 712. Agravios de las demandadas Pailhes: Cuestionan la ponderación efectuada por el sentenciante respecto de su escrito de inicio, negando la existencia de filtraciones acaecidas en el mes de Agosto de 2010, tal como lo invoca la actora, pues el único episodio se produjo en julio de ese año, siendo inmediatamente solucionado. Apuntan que en la carta documento que les enviara la reclamante el 20 de Agosto de 2010 omite toda referencia a hechos posteriores, y mucho menos aluden a una "catarata de agua que provenía del techo del comedor», ocurrida el 6 de Agosto. Sostienen así- que no se han probado pérdidas posteriores a la de Julio, esto es acaecidas después de las reparaciones que diligentemente emprendió su parte, marcando la indemostración de la electrificación de las paredes y la ausencia de toda precisión relativa a los daños generados por esta negada alternativa posterior, puntualizando que no se ha acreditado la destrucción alegada en relación a un teléfono, un sillón, un televisor, como tampoco a su propiedad, lo que desabastece el reclamo relativo a los "daños morales y psicológicos». Esgrimen la posibilidad que por la fecha de la filtración (julio de 2010) la magnitud y tiempo de las reparaciones, el agua que no se había filtrado aún, con menor medida, siguiera escurriéndose, provocando algún goteo, señalando que los testigos Gutierrez y Pujol expresaron que efectuados los trabajos cesó la filtración, insistiendo en que en Agosto de 2010 la reparación estaba concluida. Cuestionan la recepción que el sentenciante hace respecto de la efectiva existencia de la "famosa catarata de Agosto», la que no se ha demostrado, impugnando también su valoración respecto de la prueba testimonial -ello al afirmar que poco ha colaborado en cuánto al esclarecimiento de la causa- pues la aportada proviene del entonces Administrador y el plomero que solucionara de inmediato la alternativa. Aluden a la actividad que desplegaran ante la contingencia, cerrando las llaves de paso y abonando de su peculio los arreglos realizados, aún de los que pesaban sobre el consorcio, marcando la inadvertencia en que incurrió el juzgador respecto del texto de la carta documento enviada a su parte por la reclamante, insistiendo en la acreditación que aportan las declaraciones testimoniales citadas, cuestionando la cuantificación del daño moral y psicológico. Objetan la responsabilidad que se les atribuye, sosteniendo la exclusiva del Consorcio demandado respecto de las filtraciones que sufriera la Unidad Funcional ., remitiéndose a los hechos e invocaciones de la demanda y marcando que el encuadre jurídico del escrito respectivo estuvo centrado en la ley de propiedad horizontal y el Reglamento de Copropiedad del edificio, afirmando que la imputación se dirigió al consorcio y no a ellas, esto en tanto se alude a la especial responsabilidad de Gabriela Fabiana por "... su actitud maliciosa ...». Expresan en tal sentido que se reclamó al Consorcio por los daños y a Gabriela Fabiana por su conducta y falta de colaboración, pues nunca fueron imputadas de causar el daño, sino de agravarlo por ausencia de cooperación, lo que por lo demás ha quedado indemostrado. Aducen también su irresponsabilidad por no ser "dueñas de la cosa», cuestionando el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta, afirmando que las cañerías comportan cosas comunes. Por ello no debieron ser demandadas, pesando el reproche sobre el Consorcio, rechazando de este modo la responsabilidad objetiva que se les atribuye, insistiendo en que la reclamante sólo les endilga dolo o culpa. En referencia a la prueba pericial, marcan que la primera, realizada el 5-4-2011, es decir 9 meses después del hecho, efectuada exclusivamente en la unidad de la actora, constata la inexistencia de filtraciones, haciendo referencia a manchas de humedad en proceso de secado, lo que concuerda con el testimonio de Gutierrez y las facturas

correspondientes. En cuánto a la aportada el 9-3-2016, es decir 5 años después de la anterior, y casi 6 de ocurrido el hecho, el perito indica que el piso del baño estaba mal terminado y sellado en la parte del inodoro, reparando las apelantes en que a ese momento el mismo estaba retirado para solucionar una obstrucción generada en el caño común, con lo que mal puede certificar las condiciones de tal artefacto, pues con la extracción seguramente se fracturaron fragmentos cerámicos, ignorando si la colocación y sellado del mismo se habría ejecutado en forma correcta, considerando que esta aserción del experto deriva de una mera suposición, tal como lo hizo en 2010 cuándo se suscitaron los hechos, en cuánto a que era este artefacto el causante, pese a que de las fotografías puede inferirse que se trata de una construcción de más de 40 años, siendo el baño modificado en su totalidad, esto es: pisos, cañerías y artefactos, afirmando que el edificio tenía problemas en las cañerías de desagües, cuestionando así la plena adhesión del sentenciante a las conclusiones de la pericia. Impugnan también la denegación de la confesión ficta solicitada, señalando que su pliego fue oportunamente agregado, esto es un día antes de la audiencia, objetando la aceptada comparecencia de la contraparte en el transcurso de la audiencia, sosteniendo que la presencia tardía no puede habilitar un castigo a su parte, rechazando la confesión ficta, apuntando que sólo pudo admitirlo por el principio de amplitud de la prueba, lo que no expresó, difiriendo la resolución respectiva para al fin castigar a su parte que, contrastantemente, cumplió con todas las reglas del proceso. Controvierten el sustento jurídico en que el juzgador funda su responsabilidad (art. 6 y 8 ley 13512 y 1113 del Cód. Civil), transcribiendo sus textos, reiterando que se trata de un sector de uso común, por lo que no responden como dueñas, recayendo la responsabilidad exclusiva sobre el consorcio. En cuánto al "daño psicológico" se quejan también de la relevancia otorgada a la pericia psicológica, sosteniendo que carece de fundamento científico y que no existe relación adecuada entre el cuadro de la actora y el evento de autos, ya que los ataques de pánico se iniciaron antes del evento, comenzando en 2009; por lo que tal patología era preexistente y ajena al hecho, reprochándole a la pieza no describir la sintomatología relativa al cuadro y la causa. Afirman así que el hecho no pudo haber sido causa de este desmedro, señalando que necesitó ayuda terapéutica a los 30 años para elaborar la muerte de sus padres y su marido, resolviendo luego dejar el tratamiento. Insisten en que el demérito peritado no reconoce como causa el hecho de autos y que la fobia social expresa un trastorno de ansiedad, considerando que las conclusiones periciales resultan meramente personales, en cuánto no hacen referencia puntual a las técnicas aplicadas, aludiendo a los criterios para diagnosticar el daño psicológico, reiterando la imposibilidad de atribuir el padecimiento a las filtraciones de agua producidas en su departamento, las que por otra parte fueron reparadas pronta y diligentemente, cuestionando también el porcentual de discapacidad atribuido así como la extensión de la terapia propuesta, haciendo referencia a la información de fs. 584/585 que ilustra sobre las múltiples y extensas licencias psiquiátricas que le fueron conferidas desde 2005 en adelante. Se disconforman también en relación al monto acordado por "daño psicológico" reconocido respecto de la Sra. Molinari, apuntando que no exhibe proporcionalidad en relación al "daño material", sosteniendo que no hay coherencia en la mensuración, con lo que la sentencia desafía el sentido común, remitiendo a la argumentación que formulara en torno a la causalidad de este desmedro, apreciando que el suceso que se repara comporta un hecho doméstico menor, que fuera rápidamente solucionado y en el que están ausentes el dolo y la morosidad. Por último, discrepan respecto al "daño moral", considerando excesivo el atribuido a la Sra. Molinari e improcedente el que se le reconoce a Ciallella, pues conforme la pericia psicológica no han quedado secuelas en ella, no surgiendo del resto de la prueba la existencia de tal detrimento. Agravios del Consorcio: Descalifica la responsabilidad que se le atribuye, achacando al juzgador haberse apartado de lo que surge de la pericia arquitectónica y de las cláusulas del Reglamento de Copropiedad y Administración. Transcribiendo las cláusulas 4° y 9° del reglamento que alude a las partes exclusivas y comunes de cada unidad, afirman que el daño en la unidad funcional de la actora se debió a una instalación defectuosa de una parte exclusiva de los titulares dominiales de la unidad "... del piso pertenecientes a las demandadas. Hace referencia a las piezas periciales de fs. 110/116; 262/263 y 614/615 así como a la respuesta de fs. 637/639, en cuánto a que el experto marcó puntualmente las causas de la filtración, sin que medie prueba en contrario, transcribiendo las partes respectivas que remiten a la incorrecta terminación del piso del baño en su unión con el caño de descarga cloacal así como a la deficiencia en la colocación de los sanitarios, particularmente el inodoro, señalando que de acuerdo con el art. 4° del Reglamento ellas son partes relativas a la responsabilidad del propietario de la unidad. Sostiene la responsabilidad de las accionadas Pailhes, toda vez que las filtraciones se produjeron en las partes exclusivas de su unidad funcional, cuyo mantenimiento o correcto funcionamiento y reparación les corresponde. Marca la existencia de contradicción entre las testimoniales de Gutierrez y Pujol, transcribiéndolas, ello en cuánto a quiénes afrontaron el gasto de reparación, sin que pudieran aportar datos concretos sobre el origen y motivo de la filtración y sin que desvirtúen lo que surge de la pericia. Aduce la responsabilidad de las accionadas por las filtraciones que se produjeron en una de las partes exclusivas de su unidad, considerando injusta la extensión del reproche a su parte, apuntando que la conducta de ellas al requerir la reunión de Asamblea un mes después, cuándo los daños estaban consolidados, denota su pésimo accionar, incurriendo así en responsabilidad por culpa. En orden a lo expresado y a la ausencia de prueba relativa a que las filtraciones se produjeron en partes comunes del edificio, solicita se condene

exclusivamente a quienes resultan titulares de dominio de la unidad funcional donde se originaron las filtraciones. Cuestiona el "daño psicológico» atribuido respecto de la Sra. Molinari, esgrimiendo en lo esencial objeciones semejantes a las que invocaran las accionadas, ello en cuanto a la preexistencia de trastornos psíquicos y al duelo por el fallecimiento de su cónyuge, marcando al respecto que la entrevista se produjo a escasos meses de esta alternativa, capitalizando también lo que surge de la testimonial de (fs. 539 vta.) e informe aportado por IOMA (fs. 445/450), el que da cuenta que en 2009 ya estaba medicada con Alplax de 2 mg, conocido fármaco para los estados de ansiedad, apuntando que el perito no evaluó estos antecedentes, más el juzgador no los puede desatender. Se queja en cuanto al "daño moral» reconocido a ambos reclamantes. Respecto de Ciallella afirma la improcedencia de su admisión cuando no existen lesiones psicofísicas, señalando que no está acreditado que cohabitara con sus padres, con lo cual carecen de operatividad las molestias y aflicciones invocadas, señalando también que la perito psicóloga descartó la existencia de desmedro en el área a su respecto, por lo que solicita su rechazo. En cuanto a los montos atribuidos en tal concepto, destaca el porcentual de la incapacidad psicológica peritada respecto de Molinari considerando excesivo el monto admitido en concepto de detrimento espiritual, requiriendo su reducción. Por último cuestiona la imposición de las costas, solicitando que en caso de modificarse la decisión respecto de la responsabilidad, se lo exima de condena a este respecto, atribuyéndosela a las accionadas Pailhes. II. Anticipo que coincido con las razones que traen las codemandadas -Gabriela Fabiana Pailhes y Vilma Beatriz Pailhes- en cuanto a su ausencia de legitimación respecto del reclamo. Más antes de iniciar el abordaje creo necesario marcar que las filtraciones y humedades generadoras del derecho reparatorio que se pretende reconocen su origen en al menos tres episodios diversos. El primero se ubicaría en el del 10 de julio de 2010; el segundo se habría producido el 6 de agosto de 2010 y un tercero, esgrimido a modo de "hecho nuevo», lo fue en mayo de 2013 (fs. 322/324). Tal omitida discriminación se muestra absolutamente necesaria para el discernimiento del conflicto, pues en cuanto secuencia dañosa puntualmente articulada impone también una particularizada atención en cuanto a establecer no sólo su existencia sino también su causalidad con los deméritos que se invocan, correspondiendo asimismo discernir la responsabilidad en tal casuística pretensional. Y en relación al primero y segundo de los episodios referidos advierto que la actora en su escrito de inicio (ver fs.81 vta./82) así como al contestar el traslado dispuesto a fs.232 apartado tercero (ver fs. 235/236) distingue puntualmente las conductas reprochadas, las que además refieren a factores de atribución de responsabilidad diversos para cada uno de los reclamados. Así- demanda por responsabilidad contractual al Consorcio de Copropietarios de la finca, ello en virtud de la pauta que en materia de asunción de las reparaciones surge del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración (fs. 130/148 arts. 4º, 5º y 7º del mismo - ley 13512 art. 9º). Más respecto de la codemandada Gabriela Fabiana Pailhes le reprocha una conducta maliciosa e indiferente que a su criterio contribuyó al agravamiento del daño que sufriera, lo que implica atribuirle una responsabilidad extracontractual asentada en un factor subjetivo de atribución (arg. arts. 512-902-1109 del Cód. Civil). Este expreso y diverso contexto fáctico pretensional (art. 330 incs. 3º y 4º del Cód. Proc.) -al que el juzgador debe ceñirse (arg. art. 34 inc. 4º y 163 inc. 5º del Cód. Proc.)- determina la manifiesta improsperabilidad del reclamo en relación a citadas codemandadas en punto a las filtraciones que se ubican en julio y agosto de 2010, ello frente a la absoluta indemostración de la conducta culposa y aún dolosa que se le endilgara (arg. art. 375 del Cód. Proc.), coincidiendo de este modo con la crítica que se formula en la memoria respectiva. Y al respecto no cabe desentenderse de la admisión de la reclamante en orden a la intervención del plomero y el cese en la ocasión de las precipitaciones iniciales (fs. 79 in fine), como tampoco de lo que surge de los testimonios aportados por el entonces administrador (fs. 538/539) y el plomero interviniente (fs. 542/543). A través de sus dichos se acreditan las reparaciones vinculadas a las genéricas filtraciones a que se aluden en la carta documento enviada por la accionante (fs. 5), sin que se haya acercado prueba puntual sobre la existencia de filtraciones posteriores al arreglo emprendido por Gutierrez. Yendo a las citadas testimoniales, Pujol, otrora administrador, alude a los trabajos de plomería emprendidos para solucionar las filtraciones, marcando que fueron abonados por el Consorcio, más como éste carecía de dinero los descontaba de las expensas, lo que implica que el pago estuvo inicialmente a cargo de la accionada, considerando a este respecto la incuestionada constancia de fs. 224, fechada el 14 de agosto de 2010, esto es a posteriori de las filtraciones del 6 de agosto de 2010. Marca también tal testigo que era un trabajo grande y que todos tenían problemas en los desagües y aludiendo a los términos de la Asamblea del 22-8-2010. El plomero Gutierrez refiere un cambio de cañería de agua fría y caliente y cambio de desagüe general del baño, señalando que los mismos eran viejos (de plomo) y que estaban en el contrapiso, y que lo primero que se hizo fue cerrar la llave de paso y que fue la ocupante de la unidad del . piso y su esposo los que pagaron la factura. Por tanto, cabe en orden a estos medulares antecedentes probatorios apreciar desvirtuada la conducta culposa enrostrada a las indicadas coaccionadas, lo que conduce a revocar la responsabilidad que les fuera atribuida (arg. arts. 512-901-902-1109 del Cód. Civil y 375 y 456 del Cód. Proc.). Pero además advierto que tales filtraciones ingresan prima facie en las reparaciones a cargo del Consorcio, en cuanto relativas a partes comunes del edificio, ello por afectar cañerías de distribución de uso general del mismo (Reglamento fs. 130/148 arts. cuarto, quinto y noveno). Y al respecto si bien la pericia preliminar

agregada a fs. 110/116 con sus anexos de fs. 101/109 constata en la unidad de la actora las humedades (en el cielo raso que llega a ambas paredes del ambiente, continuando su desarrollo por éstas y de parte superior del placard), vincula las mismas a filtraciones cuyo origen, inexplicablemente, no pudo determinar, explayándose sobre los deterioros constatados y el costo de las reparaciones. Esta medular falencia causal en que incurre la pericia -extrañamente convalidada por la interesada- a la que se suman los dichos testimoniales citados y lo que surge del incuestionado recibo de fs.224 -el que también refiriere a la localización de las reparaciones- me conduce a apreciar que las reparaciones se vinculaban con partes comunes del edificio, pesando sobre el Consorcio, tal como lo dispone el Reglamento. Tal resulta el entendimiento que cabe dar respecto de los daños generados a la actora en relación a los dos primeros episodios. En cuanto al tercero (filtraciones por obstrucción de cañería cloacal) introducido a modo de hecho nuevo y temporalmente ubicado en mayo de 2013 (fs. 222/224), más allá de la admisión que en cuanto a su existencia deriva de la contestación de fs. 329/330, debo puntualizar que ninguna proyección probatoria concedo a la pericia de fs. 613/615 y con sus complementos de fs. 609/611, ello en torno a la vinculación causal que afirma respecto de defectos en la terminación del piso del baño en relación al caño de descarga cloacal. Es que el diagnóstico que formula se muestra desautorizado entre otros aspectos por la mera consideración del tiempo transcurrido entre las novedosas filtraciones articuladas (fs. 222/224) y el fecha de realización de la pericia, habiendo transcurrido casi 3 años. Es que el descenso que en su fuerza probatoria le insufla tal considerable bache temporal se ve potenciado por la ausencia de toda descripción y explicitación sobre las características y efectos de estas filtraciones y el modo en que superó. Y continuando con la ponderación de la pericia apunto que ningún contenido acreditativo atribuyo a las fotografías de fs. 609/611, coincidiendo así con las elementales y sensatas observaciones que plasman las accionadas a fs. 621/622. Ello en cuanto a la imposibilidad de discernir de modo fundado la causalidad de la contingencia a la mala terminación del piso en el encuentro con el desagüe. Es que la mera percepción derivada del corte de los cerámicos y la suciedad existente resultan aspectos elementales e insuficientes para sostener científicamente que la causa del tercer episodio sea atribuible a un defecto propio de la unidad (arg. art. 375-384-474 del Cód. Proc.). Por tanto, en orden al plexo probatorio aportado considero que las filtraciones y humedades tienen su origen en desperfectos relativos a partes comunes del edificio en el que se ubica la unidad de la reclamante, marcando que el caño cloacal está comprendido en ellas, por lo que corresponde, conforme lo que surge del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, atribuir al Consorcio la obligación resarcitoria respectiva, eximiéndose a las coaccionadas en cuanto no se ha acreditado que las mismas provinieran de una parte propia de la unidad funcional de las mismas (arg. art. 375-384-474 del Cód. Proc.), pesando sobre el Consorcio la obligación reparatoria respectiva (fs. 130/148 arts. 4º, 5º y 9º ley 13522 art. 2º inc. b). En orden al criterio revocatorio que sustento respecto de la corresponsabilidad de las coaccionadas Pailhes corresponderá admitir la defensa por ellas interpuesta, considerando innecesario abordar sus quejas relativas a los montos resarcitorios habilitados así como la cuestionada recepción de la confesional puesta por la actora. III. Cabe ahora dar respuesta a las quejas del Consorcio condenado. Y a su respecto reitero, conforme la prueba aportada y ponderada, que en mi criterio los daños irrogados a la accionante derivan de desperfectos correspondientes a partes comunes del edificio, pesando por tanto la responsabilidad reparatoria sobre el mismo, tal como se explicitara y fundara, descalificando el valor acreditativo de la pericia 6/613 y sus explicaciones de fs. 636/638, en cuanto refiere la causalidad del suceso a vicios relativos a las partes privativas de las consorcistas demandadas, ello, reitero, sin dar las razones que justifiquen la vigencia y razonabilidad temporal de tal diagnóstico a marzo 2016, cuándo las filtraciones relativas al caño cloacal se ubican en mayo de 2013 fs. 322/324, omitiendo toda explicitación concreta la contingencia y el modo en que se sofocaron sus consecuencias en tal dilatado lapso (arg. art. 384-474 del Cód. Proc.). Y ciertamente que ninguna operatividad eximitoria cabe reconocer a la invocación que se produce respecto de una actuación culpable en las coaccionadas, ello por solicitar la reunión de la Asamblea consolidado el daño, esto es 1 mes después. Es que frente a las pautas que proporcionaba el Reglamento era obligación del Administrador, en ejercicio del mandato respectivo, estar atento a estas alternativas, habilitando las reparaciones correspondientes, apuntando además que la experiencia consorcial indica que la convocatoria y la notificación de la asamblea lleva con razonabilidad al menos 30 días (arg. art. 384 del Cód. Proc.). Por lo demás, tal surge del acta de fs.122 de fecha 28-8-2010, la contingencia dañosa sufrida por la actora fue motivo de consideración por la asamblea, en cuanto incluida en el orden del día, ello al incorporar expresamente el tratamiento de los perjuicios provenientes del . . .» respecto de la . . .», resolviéndose que "los arreglos de los deptos se van a regir por el reglamento (cada uno se arregla los desperfectos cañerías, arreglos en general), definiéndose a una próxima reunión de consorcio (40 días) el aumento de expensas y el arreglo del departamento de la . . .» como mejor veamos la situación». Referir los arreglos a lo pautado en el Reglamento para luego, contradictoriamente, marcar que cada unidad arregla los suyos, postergando para una nueva convocatoria los requeridos respecto de la unidad de la reclamante, sujetando la cuestión a la situación consorcial y el aumento de la expensas, permite sostener que ha sido el Consorcio el que se ha desenvuelto de modo ostensiblemente negligente (arg. art. 512-901-902-1109 del Cód. Civil-art. 384 del Cód. Proc.), retomando recién la cuestión en la asamblea del 15-4-2001 (ver fs. 128), ello al incorporar en el orden del

dí-a "procedimiento a seguir tema juicio al Consorcio por parte Depto unidad . . ".». Respondidas estas críticas cabe abordar las quejas que proyecta en relación al "daño psicológico" y al "daño moral». En relación al primero, coincido con el cuestionamiento que se trae. Y al respecto y en primer término señalo que la responsabilidad consorcial de naturaleza contractual, en cuanto prevista y regulada por el Reglamento de Copropiedad y Administración que vincula a los consorcistas (fs. 130/148), reparando que en tal contexto sólo las consecuencias inmediatas son susceptibles de reconocimiento reparatorio (arg. art. 520 y 521 del Cód. Civil), siendo ellas las que acostumbran a suceder según "el curso natural y ordinario de las cosas" (art. 901 del Cód. Civil). Pero más allá de lo expresado, señalo que para discernir la conexión causal exigible a la reparabilidad de este daño cabe atender a las entidades y características de las filtraciones y humedades (fotografías de fs. 104/109), así como a las reparaciones respectivas (fs. 114 y fs. 260/261), antecedentes que en mi entendimiento no permiten sostener la presencia de vínculo idóneo entre la contingencia y el demérito en cuestión; es que la alternativa no lo justifica. Y al respecto no cabe inferir en el "curso ordinario de las cosas" que una alternativa del tipo, ciertamente menor, frecuente en la vida consorcial y razonablemente superable, resulta idónea para generar la discapacidad diagnosticada por la experta (fs. 466/471 y explicaciones fs. 482/483). Pero además cabe considerar la situación emocional preexistente de la damnificada Carmen Molinari. La profesional desinsaculada alude a un "desarrollo reactivo moderado», más en su informe hace referencia a una situación emocional instalada con anterioridad, vinculada con la muerte de su esposo, duelo que se hallaba en curso al momento de la indagación respectiva. Tal antecedente concuerda con la información de fs. 381/393 que alude a la presencia de episodios de pánico e hiperactividad, que si bien se los relaciona con la situación de su departamento (fs. 383), aluden a una "depresión ansiosa, con fobias" (fs. 384/385) en tratamiento psicoterapéutico y farmacológico, observando que esta última cobertura reconoce antecedentes muy anteriores a los hechos de autos (fs. 446/447 año 2009), acreditándose desde lo laboral licencias ya en marzo y julio 2008 correlacionadas con depresión/neurosis (ver fs. 591 y 594). De este modo, frente a la incredulidad de que el menoscabo psicológico peritado derive en causalidad adecuada de las filtraciones y humedades generadas en el inmueble de la accionante, postulo revocar su admisión (arg. art. 901 y 1068-1069 del Cód. Civil y 375-384-474 del Cód. Proc.) En cuanto al "daño moral" reconocido respecto de ambos reclamantes postulo su confirmación. Es que para ambos titulares dominiales circunstancias como las de autos generan razonablemente contrariedad y preocupación, aún para quien poco después deja de vivir en ella (ver fs. 466 vta. párrafo primero). Es que se trata de la afectación de la que fuera la vivienda familiar, que además cobija a su madre (arg. art. 1078 Cód. Civil y 384 del Cód. Proc.). Y doy también por indudable el mayor impacto espiritual para la Sra. Carmen Molinari en cuanto la situación generada introduce una incomfortabilidad que afecta su ámbito de vida, comportando per se un factor de perturbación en la tranquilidad y paz que tutela el aludido art. 1078 del Cód. Civil.

Por tanto, apreciando razonables los montos habilitados por el juzgador en tal concepto, propicio su confirmación. Por tanto, de contar con la conformidad de mi colega, juez Lami, corresponderá revocar la sentencia recurrida en cuanto rechaza la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por las accionadas Gabriela Fabiana Pailhes y Vilma Beatriz Pailhes, rechazando en consecuencia la demanda a su respecto e imponiendo las costas de ambas instancias a la actora (art. 274 Cód. Proc.), confirmándola en relación a la responsabilidad resarcitoria del Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle .- Matheu N° . de esta Ciudad de Gral San Martín, revocando solamente el reconocimiento de "daño psicológico" respecto de Carmen Virginia Molinari. En cuanto a las costas de Alzada, conforme el criterio aplicado para resolver las cuestiones sometidas postulo aplicarlas en un 70% a la demandada y un 30% a la actora (art. arts. 68 y 71 del Cód. Proc.), difiriéndose las regulaciones de honorarios para su oportunidad (art. 31 decreto 8904/77). Doy mi voto por la AFIRMATIVA, parcialmente. El juez Lami, por las mismas razones, adhiere. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el Acuerdo precedente, se RESUELVE: 1°) REVOCAR la sentencia recurrida en cuanto desestima la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por las accionadas Gabriela Fabiana Pailhes y Vilma Beatriz Pailhes, RECHAZANDO en consecuencia la demanda a su respecto e IMPONIENDO las costas de ambas instancias a la actora (art. 274 Cód. Proc.). 2°) CONFIRMAR la responsabilidad resarcitoria atribuida al Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle .- Matheu N° . de esta Ciudad de Gral. San Martín, REVOCANDO el reconocimiento de "daño psicológico" conferido a la co actora Carmen Virginia Molinari. 3°) IMPONER las costas de Alzada en un 70% a la demandada y un 30% a la actora. 4°) DIFERIR las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE Y DEVUELVA. Co relaciones Autores Humphreys, Ethel, LOS BIENES DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS Y LA ATRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD EN MIRAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Octubre 2015. 024491E