

Filtraciones Regimen De Propiedad Horizontal

JURISPRUDENCIA

Filtraciones. Régimen de propiedad horizontal

En el marco de

un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 8 dí-as del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos "ALARCON ELBA MABEL C/ CONSORCIO PROP. TALCAHUANO .../.../... S/ DAÑOS Y PERJUICIOS» respecto de la sentencia de grado el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debí-a hacerse en el orden siguiente: Dres. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIADO. A la cuestión planteada el Doctor Rodrí-guez dijo: 1. La sentencia de fs. 951/79 hizo lugar a la demanda entablada por Elba Mabel Alarcón y, en consecuencia, condenó al Consorcio de Propietarios Talcahuano .../.../... a pagarle la suma de \$ 51.000, con más los intereses y las costas del juicio. Contra dicho decisorio se alzaron la parte actora y el demandado, quienes expresaron sus agravios a fs. 1000/3 y 1005/6vta., respondidos por la accionante y accionado a fs. 1008/9 vta. y 1012/13. Por una cuestión de orden lógico primero voy a deparar tratamiento a los agravios del ente consorcial, por involucrar el tema de la responsabilidad, para luego avanzar con el análisis de las quejas de la parte actora. No sin antes aclarar que por la fecha de los sucesos, tal como se lo analizara en la instancia de grado, el caso debe ser examinado conforme a las normas del Código de Vélez, aspecto que ha llegado firme a esta alzada (art. 7mo del Código Civil). 2. Por tratarse de un daño producido en una unidad de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal ocasionado por filtraciones, causado por el riesgo o vicio de la cosa (art. 1113 Ver Texto, 2 párrafo 2 supuesto del CCiv.) es imputable a su dueño o guardián, quedando en cabeza de este último, la carga de la prueba del casus, de la culpa de la víctima o de un tercero por quien no deba responder, para eximirse de la consecuente responsabilidad (Conf. C. N. Civ., Sala J, "Elefteriu Zonca, Eduardo y otro v. Consorcio de Propietarios Bolívar 1867/69/75/87 s/ daños y perjuicios Ver Texto " del 4/6/09, entre otros. Tal criterio fue compartido en otros pronunciamientos de vieja data, en los que se analizaba la responsabilidad del Consorcio hasta conformar una pací-fica jurisprudencia (C. N. Civ., Sala A, 07/12/1998, "Huber, Francisco E. v. Consorcio de Propietarios Av. Santa Fe 1556/60 y otros", L. L. 2000-A-593; Idem., Sala B, 07/02/1978, "Hanono, Elisa v. Consorcio de Propietarios Pueyrredón 1655"; Idem., id., 03/12/1996, "Jupiter Cí-a. de Seguros v. Consorcio de Propietarios Azcuénaga 380/382" L. L. 1997-F-945; Id., id., 25/10/1999, "Consorcio de Propietarios 2625/53 v. Millet y Company Libertad", L. L. 2000-C-924; Id., Sala I, 17/05/2005, "Gallo, Marcelo E. y otro v. Consorcio de Propietarios Migueletes 1217/19", D. J. 2005-3, 1254; Idem., sala H, 29/11/2000, "Maruca, Noemí- S. v. Consorcio Del Barco Centenera 345/59", La Ley Online AR/JUR/1141/2000), entre otros). Es verdad que los testigos aportados por el emplazado en general son contestes en afirmar que la actora les vedaba el ingreso a su unidad para la realización de las reparaciones, pero aún cuando se soslayara la relación que ellos mantienen con el accionado que se pone de manifiesto en la primera instancia y se diera por cierto dicho extremo, lo real es que los hechos mismos que se ventilan en este caso, y el intercambio cartular verificado entre las partes (ver fs. 78 /95 y 223/38), ponen razonablemente en evidencia un conflicto que ha encontrado una indebida prolongación en el tiempo, alimentado por arreglos parciales o imperfectos que nunca dieron al problema una solución definitiva, todo lo cual me lleva a concordar con la interpretación de la colega de grado, cuando sostiene que ello pudo generar en la actora una lógica "desconfianza hacia la administración». Tal interpretación, al margen de que si se repasa el material probatorio aportado a la causa, más allá de aquélla genérica manifestación de los testigos que se mencionan en el pronunciamiento recurrido, ningún elemento de juicio idóneo aportó el demandado para demostrar la concreta agravación del daño en relación de causalidad adecuada con la conducta que se le endilga a la actora, pese a que esa era su carga (art. 1113 el Código Civil citado y 377 del Código Procesal). Por tanto, considero que los agravios del consorcio deben ser rechazados. 3. La pretensión de la accionante de atar la indemnización al dólar norteamericano carece de toda justificación en un sistema como el nuestro, puesto que choca contra lo que disponen los arts. 616, 619, siguientes y concordantes del Código Civil, y 7 y 10 de la ley 23.928, si se aprecia que en el caso ninguna obligación en la mencionada moneda extranjera fue convenida. Ello, amén de que la tasa activa contempla entre sus finalidades, la de mantener el valor del capital de condena, y en esa lí-nea incluye el componente inflacionario. Especí-ficamente en lo que hace a la desvalorización del bien inmueble que es el concepto que podrí-a generar dudas, no obstante que en primera instancia se reconociera su procedencia, aspecto que se encuentra firme, no debe soslayarse lo que con toda razón se informa a nivel pericial, en cuanto a que "el valor de la vivienda una vez realizados los arreglos no tiene ninguna depreciación. O sea que al valor de venta solamente se le deberá restar el costo de las reparaciones y el tiempo que llevarí-a su realización» (ver fs. 839, respuesta al punto pericial 24). Por tanto, en la medida que en el caso se reconoce una indemnización para

efectuar el arreglo de los deterioros, la queja vertida en derredor de este tema carece de todo asidero. A su vez, en cuanto a la cuestión de la indisponibilidad del inmueble, en la sentencia apelada, con apoyo en los peritajes realizados y las declaraciones testimoniales que menciona, en la medida en que todos coinciden en que la actora y el Dr. Fourcade se mudaron del departamento ante el estado de inhabilitación, se concedió la suma total solicitada por este motivo a valores históricos. A la hora de analizar la cuantía por este rubro, como una forma de alejar pretensiones abusivas (art. 1071 el Código Civil), la medición no puede divorciarse enteramente de lo que informan los peritos en punto al período que insumirían las reparaciones o arreglos, con mayor razón si se ponderan los conflictos suscitados entre las partes en torno a la cuestión del ingreso a la unidad para desarrollar los trabajos. En este sentido, vale destacar que en la peritación de fs. 575/80 vta., el lapso fue estimado en 30 días corridos, en tanto que en la de fs. 830/44, el período en cuestión fue calculado en dos semanas, con intervalos para el secado de los materiales y el movimiento de los muebles (ver respuesta 16, de fs. 838). En base a todo lo señalado, considero que no se aportaron elementos que en el caso justifiquen una cuantía superior a la determinada en la instancia anterior, si también se toman en consideración los intereses fijados. Asimismo, la circunstancia de que este concepto fuera indemnizado, torna a todas luces injustificada la pretensión de que además se conceda una cifra para resarcir el lucro cesante, puesto que ello conllevaría una indebida superposición apta para provocar un enriquecimiento indebido en perjuicio del responsable. Ello, al margen de que, respecto de la pérdida de chance que también se reclama por haber perdido las posibilidades de disfrutar, lucrar y/o vender la unidad desde la producción del daño (fs. 192), fue rechazada por la Sra. Jueza de grado con un sólido razonamiento, no conmovido ahora en los agravios, en particular cuando se sostiene, luego de explicar el instituto, que no fueron acreditados "...los contratos que habrían de hacer efectivo un beneficio para la actora que resultara frustrado por los daños provocados a la vivienda por el incumplimiento contractual...", lo que la condujo a considerar que "... la posibilidad perdida aparece como sumamente vaga e imprecisa en el expediente...y por ello no puede darse a la pérdida de la chance favorable acogida, pues de lo contrario se convertiría a lo obtenido por el perjudicado en un enriquecimiento sin causa» (fs. 978 vta., el entrecomillado es mío y encierra la transcripción literal de la parte pertinente el pronunciamiento recurrido). Se queja también la actora porque en la decisión apelada no se contemplaron la totalidad de los rubros liquidados, con mención de los gastos efectuados antes del inicio de la demanda, los cuales se encuentran detallados y documentados, entre los que individualiza a título de ejemplo, gastos de Acta de escribano, gastos de mediación, bienes muebles rotos por la caída de agua, lo consignados como atribuibles a la manipulación de la administración, al contratar a quien le arregle la unidad para luego desdecirse, a los que suman erogaciones en pinturería, limpieza de sillones y alfombras y cartas documentos entre otros. Dado que la sentencia recurrida guarda silencio, no obstante tratarse de un punto sometido a su tratamiento, este planteo debe ser emplazado en lo pertinente como una omisión en los términos del art. 278 del Código Procesal. Todo lo que se reclama por fotos, cartas documentos, y gastos de mediación, dada la condena en costas recaída en contra del emplazado, es encuadrable en la noción de "gastos causados u ocasionados por la sustanciación del proceso» a los que alude el art. 77 del código ritual, cuya discusión debe ser librada en la etapa de la liquidación definitiva. En cuanto a las erogaciones en concepto pinturería, limpieza de alfombras y sillones, no obstante la genérica negativa planteada en la contestación de la demanda, por la fecha de los documentos y su contenido, en función de lo que surge a nivel pericial, por resultar verosímil la necesidad de su realización, considero que se encuentra suficientemente acreditada su existencia. En cuanto a la cuantía, en uso de la facultad que confiere la última parte del art. 165 del Código Procesal, los datos de conocimiento general, lo que surge de la documentación acompañada a la demanda y demás elementos de juicio que la causa contiene, propongo conceder con un criterio prudencial, la suma de \$ 900, a valores vigentes a la fecha de deducción de la demanda, a fin de guardar coherencia con lo decidido en la instancia anterior y facilitar los trámites de la liquidación definitiva de la deuda. En lo que hace al gasto por reparaciones efectuadas por Albornóz, dada la puntual negativa realizada por el consorcio demandado en el punto 19 de su respuesta (ver fs. 289), y el desistimiento del testimonio de dicha persona por parte de la actora a fs. 417, considero que no corresponde conceder suma alguna, ya que era necesario contar con esa declaración a fin de determinar cuáles habrían sido los trabajos efectuados y si fueron realizados conforme a las reglas del arte, extremos no verificados, lo cual torna incierto el perjuicio o erogación. En cuanto al gasto telefónico, no ha quedado debidamente acreditada su existencia, en particular, su relación de causalidad adecuada con los deterioros debatidos en estos autos, circunstancia que impide su admisión. En lo que hace al punto de partida de los intereses, considero que hizo bien la sentenciante en definirlo para la fecha de interposición de la demanda, en función de las mencionadas dificultades que tuvo el consorcio para ingresar en el inmueble y la aludida pérdida de confianza por el trato anterior que es lógico suponer invadió a la actora. Una solución como la adoptada, deviene, en un supuesto con particulares características como el de autos, razonable y justo, lo cual me lleva a rechazar los agravios de la actora sobre el punto. Por lo expuesto, si mi criterio fuera compartido, propongo al Acuerdo rechazar los agravios de ambas partes, y confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, salvo en relación con los gastos en pinturería, limpieza de alfombras y sillones, que deberían proceder por la suma de \$ 900 a valores vigentes al tiempo de

la deducción de la demanda. Las costas de alzada, dada la entidad jurídica de los planteos, su trascendencia conceptual, la forma como progresan y se decide, así- como su incidencia económica, deberían imponerse en un 70 % al consorcio y en el 30 % restante a la actora (art. 71 del Código Procesal). Por razones análogas, las Dras. CASTRO y GUISADO 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.. PAOLA

M. GUISADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA

Buenos Aires, 8 de febrero de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: Rechazar los agravios de ambas partes, y confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, salvo en relación con los gastos en pinturería, limpieza de alfombras y sillones, los que proceden por la suma de \$ 900 a valores vigentes al tiempo de la deducción de la demanda. Las costas de alzada, dada la entidad jurídica de los planteos, su trascendencia conceptual, la forma como progresan y se decide, así- como su incidencia económica, se imponen en un 70 % al consorcio y en el 30 % restante a la actora (art. 71 del Código Procesal). Notifíquese, regístrese y devuélvase. MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA

039172E