

Prueba Anticipada Inspeccion Del Inmueble Administrador De Consorcio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prueba anticipada. Inspección del inmueble. Administrador de consorcio En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se desestima el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto y se confirma la resolución apelada. Buenos Aires, julio 5 de 2016. VISTOS Y CONSIDERANDO: La prueba anticipada autorizada a fs. 136/137, consistente en la realización de una pericial de ingeniería, debí-a practicarse -según allí- se dispuso- con citación de la contraria. Precisamente, en cumplimiento de esa manda la actora notificó la medida al consorcio de propietarios codemandado y a la también codemandada "Administración de propiedades Enrique Osvaldo Libert» (fs. 141 y 142). Siendo así-, es evidente que la nulidad procesal planteada por el administrador Libert con sustento en que la codemandada Susana Martí-nez no fue notificada de la realización de la prueba anticipada, no puede ser admitida, pues aún dando por ciertas las explicaciones de fs. 167, en ningún momento ha logrado demostrar que la alegada falta de notificación sea en el caso susceptible de ocasionarle un perjuicio concreto y personal, tal como lo exige el artículo 172 del Código Procesal. En este sentido debe destacarse que es insuficiente el mero señalamiento de presuntos defectos en la realización de ciertas notificaciones si, en definitiva, ninguno de tales actos lo tuvo por destinatario, y la eventual perjudicada -Martí-nez, en el caso-, no solo no expresó reparo alguno al respecto sino que ha dejado de ser parte en el proceso a tenor del desistimiento de la acción expresado a fs. 193, por lo que ningún perjuicio puede ocasionarle la alegada omisión. Por lo demás y en cuanto a lo que se dice en punto a la deficiente citación del mencionado administrador a la inspección del inmueble de la actora -acto al que no concurrió el nulidicente-, corresponde destacar que el perito designado, en cumplimiento con lo ordenado a fs. 150 -donde se le hizo saber que debí-a fijar "una nueva fecha de inspección con la antelación suficiente que permita la correcta y certera notificación de todas las partes»-, informó el 18 de diciembre de 2015 que la visita se llevarí-a a cabo el 29 de diciembre de 2015, a las 18.00 horas (fs. 170), lo que motivó que el 21 de ese mes y año se hiciera saber a las partes tal comunicación (fs. 171). Es cierto que este último proveído se notificó en los términos del artículo 133 del Código Procesal el 22 de diciembre de 2015, y que desde entonces y hasta el aludido día 29 no transcurrió el plazo de cinco días, mas a este respecto cabe señalar: (i) que la notificación cumplida no respondió a una vista o traslado que debí-a ser contestada, por lo que no habí-a necesidad de aguardar que se cumpliera el mentado plazo; (ii) que de lo que se trataba era de comunicar a los interesados la fecha en que el perito habrí-a de concurrir al inmueble a fin de proceder a su constatación para de tal modo posibilitar que también ellos estuvieran presentes en el lugar; (iii) que, así- las cosas, dicho auxiliar comunicó cuándo habrí-a de realizar la inspección y merced a la mentada notificación automática del proveído de fs. 171, el recurrente quedó notificado de ello al menos cuatro días hábiles antes del fijado para el acto; (iv) que ello comprueba la existencia de un positivo conocimiento de su parte con la "antelación suficiente» referida por el a quo a fs. 150; (v) que esta conclusión se refuerza si se repara en que ni en el lapso corrido entre el 22 y el 29 de diciembre de diciembre de 2015, ni en los días inmediatos posteriores a esta última data hasta que el perito presentó el dictamen de fs. 178/186, el nulidicente informó sobre alguna circunstancia que le hubiera impedido -producto de una supuesta escasa anticipación del aviso- asistir a la inspección ni solicitó que ésta se realice nuevamente; y (vi) que recién al introducir el planteo que aquí- se trata el interesado expresó sus objeciones a este respecto. Todo ello es demostrativo de que lo apuntado con relación a la deficiente citación a la inspección del inmueble es, en realidad, una mera excusa, un pretexto para cuestionar el dictamen pericial. Es verdad que la nulidad de la pericia debe fundarse en la omisión de las formas procesales que constituyen el presupuesto esencial de su validez, de modo que sólo es procedente su declaración en los casos de violación de las formalidades prescriptas para su realización, mas en el caso no se advierte que se hubiera incurrido en un vicio de tal entidad pues, como se dijo, el perito informó cuándo habrí-a de concurrir al inmueble, y si el interesado, pese a estar al tanto de ello, no asistió a la constatación -como era su derecho-, no puede sino concluirse en que el único responsable de tal omisión es él. Lo expuesto demuestra que el planteo de nulidad ensayado carece del necesario sustento que lo justifique, por lo que ninguna objeción merece la decisión del a quo de rechazarlo. También se agravó el apelante de lo resuelto en materia de costas, mas a este respecto se limitó a señalar -y en ello agotó toda la crítica-: "[p]or último, mi parte se agravia por la imposición de costas». Como se advierte, en ningún momento explica el porqué de tal cuestionamiento, ni ensaya una argumentación para justificar un apartamiento al principio objetivo de la derrota contenido en el artículo 68 del Código Procesal, al que remite el artículo 69 de ese ordenamiento. En estos términos la crítica es insuficiente e incumple con la previsión contenida en el artículo 265 del Código Procesal, por lo que se impone declarar desierto este agravio en los términos del artículo 266 de la ley procesal. En consecuencia y por lo hasta aquí- apuntado, SE RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto a fs. 212/213, confirmar la resolución dictada a fs. 210/211 e imponer las costas de alzada al apelante

vencido. Regí-strese, notifi-que-se y devuélvase. Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

Fdo.: Dras. Castro-Ubiedo-Guisado

009931E