

Danos Y Perjuicios Demolicion Filtraciones Prueba

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a los 31 días del mes de julio del año dos mil trece, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala "L" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado Ruiz Díaz Oberti, Osvaldo Enrique c/ Hotelera Regal Pacific s/ daños y perjuicios" de acuerdo al orden del sorteo el Dr. Liberman dijo: I.- Contra la sentencia de fs. 398/402, que rechazara la demanda, se alzó disconforme la parte actora, quien expresó agravios a fs. 437/442, cuyo traslado no mereció respuesta. II.- En este expediente, la parte actora inició acción reclamando el resarcimiento de los daños y perjuicios consistentes en la frustración del contrato de locación que se vio interrumpido debido a la aparición de filtraciones en el inmueble de su propiedad, como consecuencia de la demolición de antigua construcción medianera sin efectuar la correspondiente aislación hidrófuga. Relató que, luego de varios reclamos, en julio de 2001 entregó las llaves a la arquitecta Silverino, que trabajaba para la demandada, para que se efectuaran las reparaciones pertinentes. Resultaron insuficientes, provocando el recrudecimiento de las filtraciones y la imposibilidad de continuar alquilando el inmueble debido a su inhabilitación por la existencia de inducción eléctrica en las paredes afectadas. El juez de grado rechazó la demanda en tanto entendió que no existió causalidad adecuada toda vez que las filtraciones provenían del departamento superior. Contra esta decisión versan las críticas del recurrente. III.- Tras haber analizado las presentes actuaciones, adelanto mi discrepancia con la decisión arribada. Veamos. Las filtraciones detectadas en el inmueble han quedado debidamente acreditadas. Basta con observar la nota enviada por el presidente del directorio de Hotelera Regal Pacific S.A., Sr. Isaac Sapoznik, de fecha 30 de agosto de 2002 (fs.3/4), reconociendo la existencia de humedad en el interior de cuatro departamentos y el propósito de acordar y coordinar los trabajos de refacción a realizar; la de fs. 370 de fecha 4 de junio de 2001 enviada por el Dr. Alejandro Calabria, ex inquilino del actor, reconocida a fs. 305, dando cuenta de la rescisión del contrato de locación obrante a fs. 370/371 por los motivos que allí explica; y que tienen plena coincidencia con el acta notarial de fecha 30 de diciembre de 2002 que luce a fs. 51/52 y las fotografías certificadas de fs. 388/395 para corroborar el presente extremo. En este sentido, el punto central de esta litis pasa por desentrañar si esas filtraciones objeto de reclamo obedecen a la falta o mala aislación hidrófuga de la pared medianera como consecuencia de la demolición de la antigua construcción donde a la postre se levantaría el hotel demandado. IV.- Cabe considerar a la filtración de aguas o humedades desde inmuebles vecinos como riesgo proveniente "de la cosa" y la inserción en la figura de responsabilidad presunta del art. 1113 del C. Civil. De modo que cuando opera un factor objetivo de responsabilidad la demandante debe acreditar la existencia del perjuicio, nexo causal con la cosa, su entidad y cuantía; y la demandada la existencia de hechos impeditivos o extintivos de responsabilidad. De los informes y fotografías acompañadas, intercambios de cartas documento y explicaciones dadas por las partes, se advierte que la actora logró demostrar los desperfectos sufridos y que la causa son las filtraciones provenientes de la pared medianera. Nada concierne al piso de arriba. Ahora bien, a fs. 146/148 obra el testimonio de la Administradora del consorcio, Sra. María Luisa Barreiro. Contrariamente a lo interpretado por el primer juzgador a fs. 401 vta., fue quien describió el real cuadro de situación a la época del reclamo, tal como surge de la respuesta a la pregunta 6 de fs. 146 vta. Por otra parte, en cuanto a la respuesta brindada a la repregunta 2 de fs. 148, lo cierto es que si bien no pudo establecer fecha cierta lo declarado tendría estrecha correspondencia con los hechos ocurridos a principio de 2005 y que motivara la denuncia de daño temido realizada por el aquí actor contra quien para entonces era su inquilina y cuyas constancias tengo a la vista (expte. N° 477.759/05). Luego del análisis del expediente incorporado como prueba en esta instancia, no caben dudas que quien no permitió el ingreso a la unidad del actor para hacer cesar la caída de agua al departamento inmediatamente inferior, unidad ..., era la inquilina del actor Mariana Romina Russo y no como equívocamente interpretara el primer juzgador. En fin, si bien resulta interesante destacar que nadie cuestionó el relato de Barreiro en los términos del art. 456 del C. Procesal, es sabido que el juzgador tiene la facultad de apreciar si los testimonios resultan veraces, no sólo por la congruencia de sus dichos, sino además por la concordancia con el resto de las pruebas que obran en el expediente. De este modo, el argumento recursivo utilizado por el actor en confronte con la demás prueba producida y agregada, llega a tener el peso suficiente como para echar por tierra la valoración que del mentado testimonio realizara el 'a quo'. Declaración en la cual basara la inexistencia de causalidad adecuada entre los hechos y los daños por lo que reclamara el actor. A todo evento, tampoco paso por alto los recibos obrantes a fs. 329 y 365, los cuales dan cuenta de la entrega de llaves por el requirente a representantes de la demandada para efectuar arreglos en la unidad "...", piso 3 del edificio de la calle ..., y que ubica temporalmente las situaciones en julio de 2001 la primera de ellas, y la segunda en mayo de 2004, tal como refiriera el actor en su reclamo. En definitiva, probada la adecuada relación causal entre el daño y el hecho generador, y por no haber el demandado producido prueba tendiente a enervar su responsabilidad, he de propiciar la

revocación de la sentencia, haciendo lugar al reclamo en este punto. V.- Ahora corresponde abordar el tratamiento de los rubros motivo de reclamo. Lucro cesante. Para que este rubro resultara próspero el requirente debió probar los perjuicios alegados como consecuencia de las filtraciones; y así lo hizo. Nótese que con el contrato de fs. 370/371 quedó demostrada la relación contractual entre el actor y el Sr. Alejandro José Calabria respecto del alquiler de la unidad funcional Nro. ... con destino oficinas, por el período de tres años a contar desde el 1° de marzo de 2001 con un alquiler mensual de ... dólares. La nota de fs. 370 da cuenta de la rescisión del contrato que el locatario se vio obligado a realizar con la correspondiente entrega de llaves del bien locado ante la imposibilidad de uso normal por los inconvenientes de humedad y constante interrupción de la luz por frecuentes saltos del interruptor. Esto a su vez se vio corroborado por el informe del ingeniero Romero a fs. 5/7, correspondiente acta notarial de fs. 50/51. Reclamó \$... desde el 1/7/2001 por 32 meses de locación a \$... por mes; \$... por expensas desde el 1/7/2001 hasta el 8/06/2004. Respecto al lucro cesante, esta Sala tiene dicho que consiste en la reparación destinada a satisfacer las ganancias que dejó de percibir el damnificado, y sólo puede ser reconocido cuando se acredita por prueba directa su existencia o por lo menos el volumen de ingresos pretendidamente percibidos o dejados de percibir. La perito tasadora en su informe de fs. 187/192 efectuó un pormenorizado análisis del valor de la renta del departamento desde julio de 2001 a septiembre de 2004, concluyendo que el valor promedio del departamento debería ser de aproximadamente \$... mensuales (US\$...). Es así que para fijar el monto y decidir en definitiva conforme los arts. 477 y 165 del C. Procesal parece prudente considerar que frente a un contrato de 36 meses nos encontramos indefectiblemente ante una chance incierta del cumplimiento total del mismo, ya que podría haberse frustrado con independencia de la problemática real que en definitiva llevó a su rescisión. Hecha esta aclaración, teniendo en cuenta el valor locativo estipulado en el contrato (conf. cláusula 3a), que se encontraría acorde a los valores de mercado conforme ubicación y características del inmueble, he de fijar en concepto de lucro cesante la suma histórica de \$..., a lo que deberá adicionarse los gastos por expensas abonados por el actor, cuya obligación se encontraban a cargo del locatario según la letra de la cláusula adicional 17a (conf. art. 165 del CPCC). Daño moral. Para apreciar la existencia y magnitud del daño moral, el juez debe indagar introspectivamente. Ha dicho Bustamante Alsina en criterio que comparto y cito reiteradamente que "la indemnización del daño moral no está en función de la representación que de él se hace víctima (no es concreto), sino en función de su constatación por el juez y de su evaluación objetiva (en abstracto) en el límite de lo reclamado en la demanda" (Bustamante Alsina, Jorge: L. L. 1996-A-, 360). Zavala de González pone de resalto la paradoja de apreciar la agresión a una intimidad no accesible, que lleva a una percepción según evaluaciones del común de las personas. De tan subjetivo las únicas pautas son exteriores. Los daños morales -explica- son perceptibles por el juez (conf. Zavala de González, Matilde: "Resarcimiento de daños, 5a - ¿Cuánto por daño moral?" Hammurabi, Buenos Aires, 2005, pág 106). En el caso sub examine, de las constancias de autos e incluso de los dichos del actor al iniciar demanda, puede inferirse que el reclamante no vivía en el departamento averiado. De hecho el reclamo apunta a los alquileres frustrados por los problemas de humedad y consecuente inducción eléctrica. El origen de sus perturbaciones y molestias podría provenir de las incomodidades y las gestiones que debió realizar para obtener la reparación del inmueble. Sin embargo, hay valores afectados y sinsabores que justifican el reclamo indemnizatorio. La medida, claro es, no podría ser similar a la de quien habita el inmueble del que se ve obligado a salir. Pero, como explicara Zavala de González, también los "daños morales mínimos" son indemnizables. En consecuencia, propongo conceder la cantidad histórica de ... pesos. VI.- Intereses Los intereses correspondientes a indemnizaciones derivadas de delitos y cuasidelitos se liquidan desde el día en que se produce cada perjuicio (CNCiv., en pleno, 16-12-58, "Gómez c. Empresa", L.L. 93-367; ídem, íd., 20-7-76, "Consortio c. Houbey"; Orgaz, Alfredo, «El daño resarcible», Marcos Lerner Edit. Córdoba, 1980, p. 166, Wayar: «Tratado de la mora», ed. Abaco, Buenos Aires, 1981, pág. 547). La Sala en su actual composición aplica, por mayoría, la tasa activa durante todo el período. He quedado en minoría. Por ese motivo y reconociendo la fuerza de mis colegas, a pesar de que sigo creyendo que corresponde un 8% anual propondré que se fijen a tasa activa. A tal fin, justamente, he estimado los valores en números históricos (a más de que por ejemplo en el caso de las expensas es una deuda típicamente dineraria). Entonces, homogeneizando valores, voto que se liquiden a tasa activa: 1) sobre pérdidas por cancelación contractual y daño moral desde la fecha de la carta documento de 28 de julio de 2001; 2) sobre las expensas desde la data de cada pago. Por lo expuesto propongo al acuerdo revocar la sentencia de grado y, haciendo lugar a la demanda, condenar a Hotelera Regal Pacific S.A. a pagar al actor Osvaldo Enrique Ruiz Díaz Oberti en el término de diez días las sumas determinadas por lucro cesante, expensas pagadas y daño moral más los intereses calculados del modo establecido en el punto VI, con costas de ambas instancias a cargo del demandado (art.68 del Código Procesal). Por razones análogas a las expuestas por el Dr. Liberman, las Dras. Flah y Pérez Pardo votan en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. Firmado: Víctor Fernando Liberman, Lily R. Flah y Marcela Pérez Pardo. Es copia fiel del original que obra en el Libro de Acuerdos de esta sala. Jorge A. Cebeiro Secretario de Cámara Buenos Aires, de julio de 2013. Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el tribunal decide: revocar la sentencia de grado, hacer lugar a la demanda, condenar a

Hotelera Regal Pacific S.A. a pagar al actor Osvaldo Enrique Ruiz Díaz Oberti en el término de diez días las sumas determinadas por lucro cesante, expensas pagadas y daño moral más los intereses calculados del modo establecido en el punto VI del voto del Dr. Liberman, con costas de ambas instancias a cargo del demandado. Difiérese la regulación por ambas instancias para cuando exista liquidación aprobada en los términos de la ley 24.432. Regístrese, notifíquese y devuélvase. VÍCTOR FERNANDO

LIBERMAN LILY R. FLAH - (P.A.S.) MARCELA PÉREZ PARDO

Correlaciones:

Sucesores de Muscolo, Rosa Ángela c/Vilariño, María Cristina y otros s/daños y perjuicios - Cám. Nac. Civ. ? Sala A - 19/12/2012

Cita digital: