

Danos Y Perjuicios Danos En El Inmueble Filtraciones Responsabilidad Del Consorcio

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Daños en el inmueble. Filtraciones.

Responsabilidad del consorcio Se condena al consorcio de propietarios demandado a resarcir el rubro ?gastos necesarios para arreglar la unidad funcional?, al ser responsable por las filtraciones que padeció el actor. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de junio del año dos mil quince, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?V. T. A. y otro c/ CONS DE PROP AVDA RIVADAVIA .../LEZICA ... s/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, respecto de la sentencia de fs. 302/306, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO - HUGO MOLteni - A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO: I.- La sentencia de fs. 302/306 hizo lugar a la demanda entablada por T. A. V. y M. S. B. F. tendiente a obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la falta de arreglo en la cañería de gas y de las filtraciones provenientes de la terraza del edificio. En consecuencia, condenó al Consorcio de Propietarios del Edificio Av. Rivadavia .../.../... y Lezica .../.../.../... a abonar, en el plazo de diez días, la suma de Pesos ... (\$...-), con más las costas del juicio.- Contra dicho pronunciamiento, se alzan las quejas de los actores, quienes expresan agravios a fs. 316/320, los cuales no fueron replicados por la parte demandada.- El consorcio accionado hace lo propio a fs. 323/325, agravios que merecieron la respuesta de los accionantes de fs. 328/330.- II.- De modo previo al tratamiento de las quejas formuladas, creo oportuno señalar que las presentes actuaciones fueron iniciadas por los actores reclamando resarcimiento de daños y perjuicios contra el consorcio, en su condición de propietarios de la unidad funcional ubicada en el piso ... ?...? del edificio sito en Av. Rivadavia .../.../... y Lezica .../.../.../...- Puntualmente, sostienen que la indemnización pretendida tiene su génesis en la falta de reparación de las cañerías de gas situadas en su departamento, circunstancia que derivara en que debieran encomendar las tareas tendientes a recobrar el suministro de gas, cuando se trataba de trabajos que debió afrontar la parte demandada. Asimismo, fundan su reclamo en los perjuicios padecidos en distintos ambientes de su unidad como consecuencia de las filtraciones originadas en la azotea del edificio.- Por su parte, el consorcio emplazado niega su responsabilidad respecto a las reparaciones de la instalación de gas, sosteniendo que se trataba de desperfectos existentes en el interior de la unidad de los accionantes y que estaba a cargo de ellos solventarlos.- A su vez, el ente consorcial afirma haber gestionado en marzo de 2012 las tareas de impermeabilización de la terraza, las cuales eliminaron las filtraciones que se producían, reconociendo que deben repararse los deterioros estéticos producidos por la humedad, dentro de las posibilidades del consorcio.- III.- Antes de proceder al análisis de los planteos formulados por la recurrente, creo necesario recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386, Cód. Procesal y véase Sala F en causa libre N° 172.752 del 25/4/96; CS, en RED 18-780, sum. 29; CNCiv., sala D en RED, 20-B-1040, sum. 74; CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).- IV.- Por otro lado, cabe señalar que el art. 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas. Y en este sentido, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que le incumbe de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento, o las causas por las cuales se lo considera contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial, Anotado, Comentado y Concordado?, t° I, pág. 835/7; CNCiv. esta Sala, libres n° 37.127 del 10/8/88, n° 33.911 del 21/9/88, n° 587.801 del 28/12/11, entre muchos otros).- En este orden de ideas, sin embargo, bien vale destacar que la mera disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, ni concretar en forma detallada los errores u omisiones del pronunciamiento apelado no constituye la crítica para la que prescribe la norma (conf. CNCiv., esta Sala, 15.11.84, LL1985-B-394; íd. Sala D, 18.5.84, LL 1985-A-352; íd. Sala F 15.2.68 LL 131-1022; íd. Sala G, 29.7.85, LL 1986-A-228; esta Sala L.n° 587.801 del 28/12/11, entre otros).- En efecto, "criticar" es muy distinto a "disentir". La crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pudiere contener. En cambio, disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia (conf. CNCiv., esta Sala, L. 3331 del 21/12/83; íd. íd. R. 591.755 del 13/4/12).- Siguiendo estos lineamientos, entiendo que los pasajes del escrito a través de los cuales la parte demandada pretende fundar su apelación, en lo concerniente a la responsabilidad

asignada en la sentencia, no cumplen siquiera mínimamente con los requisitos referidos.- En este sentido, debo señalar que la recurrente se ha limitado a expresar que no fue debidamente ponderada la conducta de los actores quienes, según surge de la pericia, habrían contribuido a generar deterioros en su unidad funcional.- Así las cosas, del escrito de fundamentación surge con total claridad que el consorcio no cuestiona la responsabilidad que se le atribuyera por los daños ocasionados ante la falta de reparación de las cañerías de gas y de las filtraciones originadas en la terraza, sino que lo que pretende es que se establezca una suerte de concurrencia de culpas en función de la conducta de los actores.- Al respecto, no desconozco que en la pericia se corroboraron ciertos desperfectos en el departamento de los reclamantes que no se relacionan con las tareas que debió llevar a cabo el consorcio. Ahora bien, lo cierto es que en la sentencia se han reconocido partidas indemnizatorias que guardan relación causal con la actuación reprochable de la parte demandada.- Es decir, la graduación de los daños formulada en el pronunciamiento en crisis guarda vinculación con los hechos imputados a la demandada, responsabilidad que -conforme fuera expuesto- no fue objetada en la expresión de agravios.- Tampoco paso por alto que en el escrito de fundamentación la emplazada insiste en que los accionantes no permitieron actuar al gasista que fuera enviado para realizar los arreglos. Sin embargo, no se rebaten las conclusiones de la anterior sentenciante en tanto afirma que no se ha probado conducta criticable alguna por parte de los actores.- A la misma conclusión habré de arribar respecto a las quejas que se alzan contra la indemnización reconocida en el pronunciamiento en crisis, pues lo cierto es que tales agravios se vinculan con la misma cuestión que fuera analizada precedentemente.- Es que, a la hora de atacar el tratamiento de los daños otorgados en la sentencia dictada en la anterior instancia, el consorcio reitera que no se valoró que fue la conducta de los actores la que también influyó en el acaecimiento de los perjuicios, argumentación que adolece de la misma deficiencia expresada anteriormente.- Por lo demás, las restantes manifestaciones vertidas por el consorcio en su escrito de fundamentación resultan insuficientes para sostener su recurso pues se limitan a disentir con las conclusiones a las que arribara la anterior sentenciante, sin conmovir los sólidos fundamentos que la llevaran a acoger parcialmente el reclamo indemnizatorio requerido por los accionantes.- En tal sentido, la mera descalificación de los dichos de los testigos y la genérica cita que se formula de un precedente de otra Sala de esta Cámara, no alcanzan a dar sustento al recurso de la emplazada respecto a la indemnización acordada en la sentencia apelada, lo que lleva a concluir en la deserción del mismo.- En este entendimiento, no cabe sino hacer efectiva la sanción dispuesta por el art. 266 del Código Procesal, y tener por desierto el recurso planteado por la parte demandada.- V.- Establecido lo anterior, corresponde analizar las quejas formuladas por los accionantes.- En primer lugar, cuestionan que no se haya reconocido como un rubro indemnizatorio los gastos incurridos en concepto de honorarios de la escribana por la constatación notarial realizada y las erogaciones por cartas documento enviadas.- Ahora bien, esta Sala ha sostenido que estos desembolsos no deben ser resarcidos como rubro indemnizatorio independiente sino que integran las costas del juicio y como tales deberán ser liquidados oportunamente en la etapa de ejecución (conf. CNCiv., esta Sala, en L. 308.783 del 18/5/01, voto de la Dra. Luaces; íd. íd. L. 359.264 del 13/3/03, voto de la Dra. Luaces; íd. íd. L. 613.291 del 15/10/13, voto del Dr. Molteni; entre muchos otros).- En definitiva, considero que no existe agravio atendible contra la decisión de la Juez de grado que no ha acogido tales gastos como partida indemnizatoria autónoma, sino que ha diferido su ponderación para la etapa liquidatoria al integrar las costas del pleito, motivo por el cual habré de desestimar el planteo.- VI.- También se agravan los actores en cuanto a que la sentencia nada dice respecto al reclamo en concepto de ?facturas de gas?, renglón en el cual pretendían que el consorcio afrontara los pagos realizados a Metrogas durante el período en que no contaron con tal servicio.- Ahora bien, considero que asiste razón a la Sra. Magistrada de grado en tanto considera que la pertinencia de esta partida no se encuentra debidamente probada.- Es que, por tratarse de desembolsos realizados por los demandantes, debieron éstos acreditar dichos pagos a fin de obtener una condena que alcance al consorcio.- En tal sentido, al iniciar la demanda la accionante agregó al expediente diversos comprobantes de pago correspondientes a Metrogas (ver fs. 48/54); sin embargo, los períodos de facturación reflejados en dichos instrumentos involucran fechas que exceden el lapso en el cual se encontró sin servicio de gas (a título de ejemplo se observa que en la factura obrante a fs. 48 se contempla la facturación entre el 3/5/2010 al 2/7/2010, cuando en la demanda se relata que es el 2 de agosto de 2010 la data en la cual se detecta una fuga de gas en la unidad funcional).- Por otro lado, resulta todavía más importante el hecho que los documentos agregados por la parte actora fueron desconocidos por el consorcio accionado (ver fs. 162 apartado 33), sin que se produjera prueba alguna tendiente a verificar su autenticidad.- Tales extremos conducen a confirmar el temperamento adoptado en el pronunciamiento en crisis al no acoger el reclamo por este concepto.- VII.- A la misma conclusión desestimatoria habré de arribar respecto a la queja contra el rechazo de las partidas solicitadas por ?diferencia por comidas? y por ?taxis nocturnos?.- Considero que las pruebas cumplidas en el expediente no permiten vislumbrar las efectivas erogaciones reclamadas, no resultando -a mi entender- suficientes las manifestaciones vertidas por los testigos ofrecidos para justificar su pertinencia.- Por lo demás, no se alcanza a corroborar que lo reclamado por estos dos capítulos resulte algo distinto a los incordios y molestias que fueran ponderados por la anterior sentenciante a la hora de acoger la partida correspondiente al daño

moral.- En consecuencia, y sin perjuicio de lo que más adelante se dirá respecto a los agravios que se plantean contra el monto reconocido en concepto de daño extrapatrimonial, entiendo que deben desestimarse las quejas que se alzan contra el rechazo del reclamo por ?diferencia por comidas? y ?taxis nocturnos?.- VIII.- Establecido ello, habré de señalar que sí serán atendidos los agravios que formulan los demandantes contra el rechazo que merecieron en la sentencia recurrida los gastos necesarios para arreglar su unidad funcional.- Al respecto, considero que es evidente que, al haberse comprobado que correspondía al consorcio realizar las reparaciones en la instalación de gas del inmueble de los reclamantes, como así también la responsabilidad por las filtraciones generadas en la azotea, debe éste afrontar los gastos para que el inmueble de los actores vuelva al estado en que se encontraba con anterioridad a los hechos generadores de daño.- Entiendo, en consecuencia, que resulta ser ésta la vía procesal indicada para que la parte actora obtenga pleno resarcimiento de los daños producidos, dentro de los cuales se encuentran las reparaciones que integran la presente partida.- En tal sentido, el perito arquitecto designado en autos detalló el costo necesario para poner el inmueble en el estado anterior a los deterioros padecidos, estimándolo en la suma de \$... (ver anexo III de la pericia obrante a fs. 268/268 bis).- No pierdo de vista que el experto en la materia pudo corroborar la existencia de daños en el inmueble de los actores que no guardan relación con los hechos atribuidos a la demandada (ver fs. 278/279, respuesta al punto de pericia d); empero, lo cierto es que el presupuesto elaborado por el idóneo no detalla dichas tareas sino que se limita a enunciar aquellas que sí deben ser solventadas por la parte condenada.- En virtud de lo expuesto, propondré al acuerdo se modifique parcialmente la sentencia recurrida, admitiéndose la partida rotulada como ?gastos necesarios para arreglar la unidad funcional? y estableciéndose en la suma informada por el perito de Pesos ... (\$).- IX.- Corresponde, ahora, entrar a considerar las quejas de la actora que se alzan contra la indemnización por daño moral reconocida en la sentencia por la suma de Pesos ... (\$).- Cuando se ha demandado por perjuicios materiales no cabría sin más presumir que la sola realización del hecho habría acarreado la lesión de los sentimientos para la que prescribe el artículo 1078 del Código Civil. (conf. Llambías, ?Código Civil...?, ?Hechos Jurídicos?, tomo II-B, págs.328/29 y jurisprudencia allí citada; esta Sala, voto de la Dra. Ana María Luaces en Libre n° 85.021 del 16/9/91; íd. mi voto en Libre n° 469.994 del 7/3/2007).- Sin embargo, el rechazo de este tipo de resarcimiento en casos como los descriptos estuvo condicionado por la ausencia de aquellos elementos de convicción que hubieran permitido colegir la afectación de otros intereses morales que no fueran meras preocupaciones o molestias que de ordinario provocan los acontecimientos generadores de perjuicios (conf. esta Sala, votos de la Dra. Ana María Luaces en Libres n° 90.096 del 5/7/91 y n° 109.402 del 20/8/92; íd. mi voto en Libre n° 469.994 del 7/3/2007).- En la especie, en que las cosas materiales carecían en sí mismas de valor de afección, el daño moral se configura indirectamente en la medida que el deterioro hubiera producido efectivos sufrimientos, incomodidades o alteraciones ponderables en el orden extrapatrimonial. Empero, según se ha sostenido, cuando se acarrearán consecuencias personales para el damnificado al grado de producir alteraciones de significación en el ámbito doméstico o que perturben la tranquilidad del hogar, debería acogerse esta partida (del voto del Dr. Molteni en libre n° 78.839 del 12/9/91 y sus citas; íd. voto de la Dra. Ana María Luaces en libre n° 189.013 del 19/7/96 y sus citas; íd. mi voto en Libre n° 469.994 del 7/3/2007).- En consecuencia, aunque por lo general los deterioros producidos por humedades y filtraciones que no producen secuelas personales, no tornarían admisible el resarcimiento del daño moral, cuando no se trata ya de meras perturbaciones, sino de molestias intensas que alteran la vida íntima y cotidiana de los habitantes de la propiedad afectada que se han proyectado en el tiempo sin encontrar la urgente solución que requerían, es necesario considerar la indemnización del daño acorde a las justas susceptibilidades de la víctima. Tal es lo que sucede en la especie, en que los actores debieron permanecer un lapso cercano a un año sin suministro de gas, como así también debieron soportar daños en diversos ambientes de su unidad como consecuencia de las filtraciones provenientes de la terraza.- Asimismo, los testimonios rendidos en autos son, en efecto, reveladores de las aflicciones e incomodidades padecidas por los accionantes producto de la falta de gas y de los deterioros constatados en su unidad (ver declaraciones de fs. 285 y fs. 286).- En definitiva, conforme a las peculiaridades de la especie y al margen de las dificultades de esta tarea de cuantificar este tipo de perjuicio tan plagado de subjetividades en que constituye un deber para el juzgador fijar una pauta o parámetro que permita objetivar de alguna manera la perturbadora situación, trazando analogías con casos similares decididos por la Sala, estimo que debería incrementarse a la suma de Pesos ... (\$) el resarcimiento por este concepto.- X.- Resta que me pronuncie en relación a las quejas de los demandantes que cuestionan que la Sra. Magistrada de grado haya considerado que no han reclamado intereses.- Corresponde señalar, al respecto, que no resulta de aplicación automática la fijación de los réditos. Ello así, por cuanto a fin de que prospere tal pretensión, era menester que éstos fueran pedidos por los actores para que incrementen la respectiva condena, porque el Juez no puede concederlos de oficio si no hay instancia del acreedor (conf. Colmo, A. "Obligaciones", n° 434, p. 310; Busso, E. "Código Civil anotado", t. IV, p. 317, n° 208; Llambías, J. J. ?Tratado de Derecho Civil - Obligaciones?, t. II-A. n° 913, p. 212; C.S.N., L.L. t. 93, p. 706; id., t. 52, p. 300; id., t. 38, p. 354; id., t. 11, p. 16; CNCiv., esta Sala, L.L. t. 97, p. 94; J.A. 1960-V- p.275; Sala "B", L.L. t. 74, p. 758 y J.A. 1954-III, p. 288; Sala "C", L.L. t. 105, p. 118 y t. 100, p. 99; Sala "D", J.A. 1965-V, p. 250; CNCom., Sala "A" J.A. 1959-III, p. 281;

Sala "B", L.L. t. 105, p. 286).- Una doble razón justifica esta uniforme jurisprudencia. Por un lado cabe pensar que si el acreedor no demandó los intereses que aparentemente le correspondían, es porque le fueron satisfechos o porque renunció a ellos (conf. Colmo, op. y loc. cit.). En segundo lugar media un motivo procesal: si la sentencia debe relacionarse con la demanda bajo pena de nulidad, no pueden concederse intereses no solicitados (conf. Llambías, J. J. op. y loc. cit., nota n° 73). En este último sentido y con específico sustento en el principio de congruencia, cuya vigencia consagran los arts. 34, inc. 4° y 163, inc. 3° del Código Procesal, la Sala ha sostenido la desestimación de los intereses no pedidos en la demanda, pues otorgarlos sería violentar ese axioma del derecho adjetivo (conf. causas n° 317.140 del 14/10/03; n° 401.458 del 30/11/04; n° 413.023 del 9/5/05; n° 448.872 del 6/6/06; R. N° 483.474 del 5/7/07, entre otras).- Sobre la base de estos principios, más allá del esfuerzo argumental desarrollado por los recurrentes, entiendo que el apartado V de la demanda en el cual se expresa que los montos reclamados "...resultan exigibles desde la misma fecha en que cada uno fue realizado y hasta el efectivo pago" no resulta ser una fórmula que me permita inferir que allí se están reclamando intereses.- Por el contrario, advierto que existió una omisión a la hora de confeccionar la demanda, probablemente fruto de un error -tal como lo reconocen los propios apelantes en su escrito de fundamentación-, el cual reviste naturaleza inexcusable que le es imputable a quien lo cometió e impide la fijación de réditos que no fueron peticionados.- Por ello considero que el recurso de los actores en este punto no debe ser atendido.- XI.- Voto, en definitiva, para que se modifique parcialmente la sentencia apelada, admitiendo la partida reclamada en concepto de "gastos necesarios para arreglar la unidad funcional", la que se fija en la suma de Pesos ... (\$) y elevando la partida correspondiente al daño moral a la suma de Pesos ... (\$...-), confirmándosela en lo demás que decide y fue objeto de agravios.- Respecto a las costas de Alzada, las mismas deberían distribuirse en un 80% a cargo de la parte demandada y en un 20% a la actora, por existir vencimientos parciales y mutuos (art. 71 del Código Procesal).- EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: Coincido en líneas generales con el voto de mi distinguido colega el Dr. Li Rosi, aunque con la siguiente aclaración respecto del daño moral. Considero que por imperativo constitucional (art. 19, Constitución Nacional, según la interpretación que viene haciendo de él la Corte Suprema de Justicia de la Nación, y últimamente, en el precedente "Aquino", del 21/9/2004, Sup. Especial La Ley 2004, p. 39, con notas de Ramón D. Pizarro, Roberto A. Vázquez Ferreyra, Rodolfo E. Capón Filas, Marcelo López Mesa, Carlos V. Castrillo y Horacio Schick) todo daño debe ser objeto de una adecuada reparación, aún si su monto es relativamente poco importante.- Como dije en otros precedentes (esta sala, 19/12/2012, "C., Gustavo Roberto c/ Autopistas del Sol S. A. y otro s/ Daños y perjuicios", L. n° 606.559; ídem, 16/10/2013, "Y., Enrique Mario c/ INC S. A. y otro s/ Daños y perjuicios", L. n° 623.877), comparto en tal sentido las palabras de Calvo Costa: "Aun cuando el perjuicio sea leve, si el mismo reviste el carácter de 'injusto' para la víctima (...) debe ser reparado por el responsable. Resulta -a nuestro entender- contrario al espíritu actual del derecho de daños, rechazar la posibilidad de que la víctima pueda reclamar la reparación de un perjuicio que ha sufrido injustamente argumentándose como defensa su insignificancia. Además, no surge de lege lata en nuestro derecho civil prohibición o limitación alguna de reclamar los daños sufridos en razón de la insignificancia de los mismos" (Calvo Costa, Carlos A., Daño resarcible, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, p. 236, con cita de Mayo, Zannoni y Boffi Boggero).- Asimismo, resalto que "si se acepta que los perjuicios económicos mínimos son indemnizables, por fuerza también deben serlo los desmedros espirituales de escasa significación, el mayor o menor alcance del daño no excluye el resarcimiento, sólo define la importancia de la indemnización" (Zavala de González, Matilde, "Los daños morales mínimos", LL 2004-E-1311). Desde esta perspectiva, incluso las meras molestias producidas por un incumplimiento deben dar lugar al resarcimiento del daño moral, aunque, naturalmente, la cuantía de este último estará en función de la gravedad del perjuicio sufrido por la víctima.- En definitiva, para la existencia de un daño moral resarcible basta con que el incumplimiento haya lesionado intereses extrapatrimoniales de la víctima y tenido cierta repercusión en la esfera espiritual de la persona, sin que sea preciso que nos encontremos ante daños catastróficos o circunstancias excepcionales o gravemente lesivas.- Aclarado ese punto, teniendo en cuenta que se configura en la especie un daño moral resarcible, y dado que el importe que propone el Dr. Li Rosi para enjugar este rubro luce equitativo, votaré con él también en este aspecto.- El Dr. Hugo Molteni no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala "A" de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, junio de 2015. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se modifica parcialmente la sentencia apelada, admitiéndose la partida reclamada en concepto de "gastos necesarios para arreglar la unidad funcional", la que se fija en la suma de Pesos ... (\$) y elevándose la partida correspondiente al daño moral a la suma de Pesos ... (\$...-), confirmándosela en lo demás que decide y fue objeto de agravios.- Las costas de Alzada se distribuyen en un 80% a cargo de la parte demandada y en un 20% a la actora.- Los honorarios se regularán cuando se haga lo propio en la instancia de grado.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.-

RICARDO LI ROSI SEBASTIÁN PICASSO 003037E

