

Danos Y Perjuicios Regimen De Propiedad Horizontal Filtraciones Responsabilidad Del Copropietario

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Régimen de propiedad horizontal. Filtraciones.

Responsabilidad del copropietario Se mantiene la sentencia que condenó al propietario de la unidad funcional que generaba filtraciones en el departamento del actor, al comprobarse que eran cañerías propias las que estaban dañadas. En General San Martín, a los 1 días del mes de septiembre de dos mil quince, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?PLAZA, ANGEL C/ CLAPIE, ALBERTO FLORENTINO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Gallego y Pérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la Señora Juez Dra. Gallego dijo: I. Contra la sentencia de fs. 197/207vta. que hace lugar a la demanda incoada, interponen recurso de apelación el demandado a fs. 214 y el actor a fs. 216.- A fs. 229/233 expresa agravios el demandado, recibiendo contestación del actor a fs. 237/239.- Tres son sus concretos agravios: a) el rechazo de la excepción de prescripción; b) la atribución de responsabilidad a su parte y, c) el monto otorgado en concepto de ?daño material? y la procedencia del rubro ?lucro cesante?.- a. Manifiesta que conforme los dichos del actor los daños cuya indemnización reclamó datan ?desde el año 2002 aproximadamente?, indicando que recién en el mes de octubre de 2012 inició la medida preliminar y con fecha 3 de abril de 2013 la demanda en mediación, entendiendo que tardó más de 10 años en efectuar su reclamo. Sostiene que no especificar en qué momento del año 2002 comenzaron los daños, sin poder interpretarse si fue antes o después, no puede constituirse en un perjuicio para su parte, que en pos del debido ejercicio del derecho de defensa se ve compelida al pago de un importe absolutamente desproporcionado.- b. Respecto a la responsabilidad, sostiene que ni del informe del arquitecto obrante en la medida preliminar, de la pericia técnica del ingeniero efectuada en autos, ni de la declaración testimonial del Sr. Torazza (administrador del edificio) se desprende la antigüedad de los daños que describieron en la propiedad del actor. Por el contrario, sostiene que el problema de las filtraciones es de larga data, conforme los testigos ofrecidos por su parte, Sres. García y Salerno, quienes manifestaron que los mismos obedecen a la antigüedad del edificio y de los viejos caños que no fueron debidamente reemplazados. Indica que es una problemática del edificio y que, en tal caso, ?resulta arbitrario pretender que sea el suscripto quien cargue con los daños y se libere al consorcio de su obligación de mantenimiento.- c. Respecto al rubro ?daño material?, entiende que el Perito Ingeniero Zanini omitió detallar prolijamente los importes de materiales, mano de obra y reparaciones precisas que deben realizarse tanto de albañilería, electricidad, metros que deben repararse, pintarse, cerámicos, etc. Sostiene que ello lo perjudica por no poder comparar y analizar la entidad y envergadura de los trabajos a realizar.- Considera por último que no se encuentra acreditado que el actor se viera impedido de alquilarle el departamento a su hija por el estado del mismo. Cuestiona la testimonial de la Sra. Zulueta, indicando que la fecha a la que alude, es anterior al año 2009 como surge en la demanda, motivo por el cual el rubro ?lucro cesante? no procede. Sin perjuicio de ello, critica también el valor de canon locativo tomado para fijar el rubro (\$...), entendiéndolo desmedido en función de las características del departamento y de la zona en que se encuentra a esa fecha. Asimismo, entiende que no se demostró que el departamento se encontrara deshabitado y sin alquilar por el periodo en que el el Juez ?a quo? condena el pago (24 meses).- A fs. 234/235 expresó agravios el actor, sin recibir contestación del demandado (fs. 240).- Se agravia por la fecha de la mora fijada en la sentencia. Indica que el Juez ?a quo? tomó el día 24 de febrero de 2014 como ?primera intimación?, cuando se desprende del cotejo de autos que su parte intimó y reclamó al Sr. Clapie varias veces con anterioridad a dicha fecha. Cita la carta documento de fecha 27/7/2012, la cual se acompañó como prueba documental, que no fue desconocida puntualmente por el demandado ya que solo refirió un desconocimiento general, vago y abstracto de la misma, lo cual pone en tela de juicio inclusive, las actas de mediación, instrumentos de pago de tributos, los cuales el magistrado de grado no ha considerado dubitativos a la hora de fallar.- Critica también la tasa de interés fijada (pasiva), sosteniendo que la misma resulta disvaliosa cuando es público y notorio el proceso inflacionario que vive el país. Tal situación, alega se asemeja al cumplimiento defectuoso o imposible de la sentencia, si se tiene en cuenta el aumento continuo de los precios tornando cada vez mas dificultosa la reparación del inmueble.- II. En primer lugar trataré el agravio referido al rechazo de la excepción de prescripción.- Corresponde señalar al respecto que no resulta de aplicación, en el caso, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 7 y 2537), pues la prescripción que aquí se trata, resulta anterior a la entrada en vigencia del mismo (Aída Kemelmajer de Carlucci, La Aplicación del

Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes, ¿La modificación a los plazos de prescripción?, nota al artículo 2537, página 67, Edit. Rubinzal - Culzoni, 2015).- Las presentes actuaciones se iniciaron con fecha 7 de mayo de 2013 (conf. demanda, cargo de fs. 40vta.) para reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos en el inmueble del actor.- Al relatar los hechos (fs. 37vta.; art. 330 inc. 4 del CPCC) señaló que aproximadamente desde el año 2002 comenzó a producirse una serie de daños a su propiedad, causados por las filtraciones de agua que provienen del inmueble del demandado, que progresivamente deterioraron su departamento. Que desde el inicio se anotició al demandado de la producción de dichos perjuicios, recibiendo únicamente evasivas y desinterés absoluto por intentar solucionar el tema. Que a fines de alquilarlo y obtener un rédito económico se vio obligado a contratar por su cuenta y costa, personal para reparar los daños pero que, sin embargo, nunca pudo darle un arreglo definitivo pues el verdadero problema radica en el inmueble del vecino demandado. Que desde el año 2009 el departamento se encuentra libre de ocupantes por las condiciones deplorables y que, por tales circunstancias con fecha 27/07/2012 le envió carta documento al demandado intimándolo a que repare las cañerías de su unidad funcional así como los daños causados.- En materia de prescripción, tiene dicho la jurisprudencia que ¿La interpretación de la prescripción debe ser restrictiva y en consecuencia ha de estarse por la solución más favorable a la subsistencia del derecho? y que ¿La prescripción corre desde que la acción se encuentra expedita y, en el caso de la prevista por el art. 4037 del Código Civil, debe contarse -en principio- desde el momento del hecho y no a partir de la aparente agravación del daño o desde el conocimiento de su exacta dimensión, pues la persistencia de los daños no altera la fecha de inicio de la acción, ni el cómputo de la prescripción, que en materia de daños por inundaciones debe ubicarse en el momento en que tal fenómeno se produjo? (SCBA LP C 116218 S 04/03/2015).- Obran por cuerda a las presentes actuaciones los autos ¿Plaza, Ángel c/ Clapie, Alberto Florentino s/ Diligencias preliminares?, iniciadas por el actor con fecha 12 de octubre de 2012 (conf. cargo de fs. 21vta. de las citadas actuaciones), la cual concluyó con la Pericia Técnica de fs. 52/59.- En la misma obra glosada a fs. 3/4 carta documento dirigida al demandado con fecha 27/7/2012 haciéndole el respectivo reclamo de reparación de las cañerías y de los daños ocasionados. La misma no fue reconocida en su autenticidad -ni en la citada diligencia preliminar ni en las presentes actuaciones- y fue negada por el accionado al contestar demanda (art. 354 inc. 1 del CPCC).- Siendo que en el presente se reclama la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por filtraciones que progresivamente habrían comenzado a dañar el inmueble del actor, no se puede exigir la determinación de una fecha precisa para comenzar el cómputo de la prescripción liberatoria opuesta por el demandado. En tal entendimiento, si bien es cierto que cuando el actor se refiere a que los perjuicios comenzaron ¿desde el año 2002 aproximadamente?, abriendo así un amplio margen de posibilidades, de conformidad con la jurisprudencia antes citada debe de estarse por la solución más favorable a la subsistencia del derecho (doct. art. 4023 del Código Civil).- Sin perjuicio de que la carta documento de fs. 3/4 de fecha 27/7/2012 no se encuentra reconocida en su autenticidad, siendo que las diligencias preliminares se iniciaron el 12/10/2012, ello interrumpe el curso del plazo de la prescripción de la acción y consecuente interposición de la demanda (el 7 de mayo de 2013), por ello, el rechazo de la excepción de prescripción debe confirmarse (doct. arts. 3986 y 4023, Cód. Civil).- III. Respecto a la responsabilidad cuestionada, se ha dicho que ¿El daño producido a una unidad funcional de propiedad horizontal por filtraciones de agua emanadas del piso superior, es un daño causado por el vicio o riesgo de la cosa (art. 1113 del Código Civil) e imputable a su dueño o guardián. El principio general es que los gastos de conservación y reparación deben ser solventados por el propietario de la cosa que produce el daño, es decir, el consorcio, si se trata de bienes comunes; los consorcistas, si se trata de sectores exclusivos (art. 5° de la ley 13.512). La legitimación para reclamar por tales los daños, conforme lo dispuesto por los arts. 1095 y 1110 del Cód. Civ., no sólo cabe al propietario de la cosa dañada sino a también al poseedor, usufructuario o usuario? (esta Sala Tercera en causa N° 66.934).- A fs. 41/59 de las diligencias preliminares se efectuó la pericia técnica (fs. 42/51, anexo gráfico -fotografías- y fs. 52/55 el informe pericial).- Detalló el Perito Arquitecto los desperfectos que inspeccionó en el departamento del demandado. Indicó ¿Retiro de los artefactos sanitarios del baño de servicio. Se anularon provisoriamente todas las cañerías de distribución de agua. Roturas en el piso coincidiendo con el desarrollo de los desagües de los artefactos. Retiro de revestimiento de azulejos en lavadero, reemplazo parcial de cañerías de distribución de agua y desagües con agregado de conexiones de lavarropa. Conexión de termotanque de gas?. Refiere que todas esas tareas fueron ejecutadas parcialmente y con total falta de idoneidad (punto 1). Que los trabajos llevados a cabo allí, no cumplieron con las más mínimas reglas de construcción. Indica que se hicieron roturas en el piso destruyendo la capa aisladora horizontal sin sellar posteriormente la posibilidad de paso de agua a la unidad inferior. Se conectó el nuevo desagüe del lavarropas a la pileta del piso del baño, rompiendo esta última, lo que, seguramente produjo importantes filtraciones hacia el ...° ... (departamento del actor, respuesta 2).- Luego de relatar las condiciones en las que se encuentran los dos departamentos, responde (punto 5-6) es indudable que los daños en el departamento de la actora (...° piso ...) fueron causados por el abundante y continuo paso de agua proveniente del departamento del demandado (...° piso ...) (el subrayado es propio; arts. 474 y 384 del CPCC).- En estas actuaciones se efectuó también la pericia respectiva a fs. 182/184vta.- Respecto a los daños, respondió el Perito Ingeniero Civil

que ?El origen se encuentra en las filtraciones que durante un largo tiempo debieron que haberse producido desde el departamento del ...° piso ubicado en la misma posición que el del actor hacia el departamento del mismo, y que al momento de la inspección no se estaba produciendo.- En cuanto a la antigüedad de los mismos, estima que los daños en la unidad de la actora se produjeron durante un lapso prolongado de tiempo.- El dictamen fue impugnado por el demandado a fs. 188 y vta., respondiendo el Perito a fs. 191 y vta., ratificando su informe y sin agregarse mayores datos de interés (arts. 474 y 473 del CPCC).- Por otra parte, a fs. 144/146 (23/5/2014) declaró como testigo ofrecido por la parte actora el Sr. José Alberto Torazza, copropietario y administrador del edificio desde el año 2001. Respondió que el departamento del actor se encuentra en malas condiciones por las filtraciones del departamento del ... piso ... (del demandado). Que las filtraciones se producen en la cocina, en las habitaciones, en el baño de servicio y en el principal. Que el problema data de mucho tiempo atrás, ¿más o menos tres o cuatro años?. Que las filtraciones vienen de las cañerías de desagüe y distribución de agua del ... piso Aclara que el consorcio se hace cargo de los problemas de la cañería maestra y no de cañerías del interior de las unidades, conforme el reglamento de copropiedad.- A las repreguntas de la contraparte, indicó que son muy puntuales los lugares donde se filtra el agua; que mandó a constatar a plomeros y que ellos le indicaron que el problema esta en la cañería del baño principal, la cocina y el lavadero y baño del departamento ... del ... piso (art. 456 del CPCC).- Por parte del demandado, el testigo Humberto Rubén Salerno (fs. 148/150vta), inquilino del mismo edificio refirió tener también problemas de filtraciones pero alega que todos los problemas ocasionados vienen del edificio en sí, por su antigüedad y el mal estado de los caños cuyo arreglo corresponde al Consorcio. Que él tuvo que hacerse cargo de los arreglos en su local, puesto que el Consorcio no responde a los reclamos. Que otros departamentos también tienen problemas, que es un problema del edificio y no de un departamento en particular. Que el portero del edificio, Miguel Gordillo, lo solicitaba porque es maestro mayor de obra y que el constató las humedad, pérdida de agua, etc.; Que hace más o menos un año, efectuó reparaciones en el departamento ...° ... y que las mismas consistieron en cambio de llaves de paso, arreglo de algunos caños... alguna reparación de rejilla... en el baño de servicio y en el baño trasero. Que dicha reparación solucionó ?a medias? el problema porque el edificio los tiene en todos los departamentos (art. 456 del CPCC).- También por el demandado fue citado el Sr. Guillermo Fabián García (fs. 152 y vta.), de profesión plomero, quien realizó trabajos en el edificio en cuestión, ¿hace más o menos tres años?, en el departamento ... del ... piso, que no recuerda muy bien, pero que cree que fue en un lavadero, en una pérdida que tenían en ese momento; que los caños estaban muy deteriorados y que en otra oportunidad arregló una llave en la bajada del tanque de agua. Que cree que fue Torazza (el administrador) quien lo convocó -luego lo reafirma- pero que no recuerda si fue éste o la Sra. Liliana (hija del demandado) quien le pagó. Que hizo otros trabajos en el edificio pero no por pérdidas sino por cambio de griferías. Que los caños del edificio estaban bastante deteriorados. Por último, ante la pregunta de la contraparte, respondió que los caños que reparó se encontraban en la pared porque eran ?internos del termo que se encontraban en el lavadero del departamento ... del ... piso?.- De todo lo hasta aquí expuesto, principalmente con lo contundente de los dos informes periciales (fs. 41/59 del expte. sobre diligencias preliminares y fs. 144/146 de estas actuaciones; arts. 474 y 384 del CPCC), resulta que los problemas que sufre el departamento del actor son consecuencia de las filtraciones del departamento del demandado originados en cañerías (art. 163 inc. 5 del CPCC).- El demandado si bien ofreció testigos que declaran sobre el estado del edificio en general y el estado de las cañerías, no ha logrado probar que las filtraciones que emanan de su departamento obedezcan a desperfectos que le sean ajenos o por los cuales no le corresponda responder (doct. arts. 1113, 1095, 1110 del Código Civil, 354 inc. 2, 375, 474, 163 inc. 5 y 384 del CPCC).- En tal sentido, la responsabilidad atribuida al demandado resulta ajustada a derecho.- IV. Se cuestiona también la indemnización fijada.- a. Respecto al rubro ?Daño material?, el demandado no discute la existencia del daño (art. 260 del CPCC), sino la determinación del quantum fijado (\$...).- En el informe pericial de fs. 41/59 (de fecha 18/2/2013; de causa sobre diligencias preliminares que obra por cuerda), el Perito Arquitecto especificó los daños en el departamento del actor: ?Deterioro en los cielorrasos; Deterioro en los revoques; Inutilización de las puertas interiores (tipo placa de madera con marco de chapa doble); Daño parcial de la instalación eléctrica y daños parciales en solado eléctrico, baño y hall de distribución?.- Indicó también los valores correspondientes a materiales y mano de obra: ?a) picado de revoque y paredes y cielorrasos -superficie estimada de 48m² x 67m²= \$...; b) revoque interior completo superficie 48m² x 149m²= \$...; c) pintura completa de superficie paredes 60m², cielorrasos 14m² -superficie total 74m² x 92m²- \$... (Enduido Parcial - aplicación de fijador antihongos y 3 manos de látex interior); d) Reemplazo de puertas placa, cantidad 3= costo de las aberturas \$... y colocación \$... cada una -\$...; e) pintura de las aberturas \$... (global) - terminación esmalte sintético cantidad 4 puertas y 2 ventanas (una de ellas con persiana de enrollar); f) Reparación sector de instalación eléctrica global, 3 bocas de iluminación= \$... ; g) Reparación de revestimiento de azulejos en baño, por cambio de abertura. Global= \$...; h) Limpieza y medio pulido de piso granítico sector baño, hall de distribución y cocina (superficie estimada 8m² x 250m² - \$...; valor unitario para superficie menores), e i) limpieza general de la obra, embolsado y retiro de escombros. Global= \$...).- Concluyó que el costo total de las reparaciones a ejecutar en el departamento ...° ... asciende a la suma de \$... en concepto de mano de obra y

materiales, conforme información de la Revista de Vivienda N° 607 (febrero de 2013) de la Revista Clarín Arquitectura del 12/2/2013 (art. 474 del CPCC).- Por último, y en relación a la informe de daños -de parte- confeccionado por el Arquitecto Javier Giménez (fs. 5/8, efectuado el 12/7/2012, por la suma de \$...) indica que las tareas a ejecutar para poner en valor el departamento del ...º piso coinciden en líneas generales (art. 384 del CPCC).- En el informe pericial de estas actuaciones (fs. 182/183 del 3/9/2014), el Perito Ingeniero Civil detalla similares daños y trabajos de reparación y que el costo de los mismos, considerando materiales, mano de obra, gastos generales, beneficio e IVA estima en la suma de \$- En la respuesta a las impugnaciones formuladas por el demandado (fs. 188 vta. y 191 y vta.) detalla los distintos ítems: 1) picado y revoque en paredes y cielorrasos, 52m2: \$...; 2) Revoque interior, 52m2: \$...; 3) pintura interior, 52 m2 de paredes y 14 m2 de cielorrasos: \$...; 4) reemplazo de puertas placa (3): \$...; 5) pintura de aberturas: \$...; 6) reparación de azulejos baño por nueva abertura: \$...; 7) reparación instalación eléctrica (3 bocas): \$...; 8) pulido piso granítico sector baño, cocina y hall: \$... y 9) retiro escombros, limpieza obra: \$- Todo ello, arroja un subtotal de \$... que más los gastos generales y beneficio (30%= \$...), resulta un tota de \$... sin computar el IVA.- Respondió también que en los rubros presupuestados se considera un 35% de materiales y 65% de mano de obra promedio (art. 474 y 384 del CPCC).- El agravio del demandado se centra en la falta de determinación de los importes por los cuales se fija la indemnización, surgiendo de las actuaciones con claridad a qué obedece cada suma que se otorga y siendo que el Juez ?a quo? se basó en los informes periciales citados para la determinación de la indemnización, el agravio no procede.- Asimismo, de conformidad con lo que surge del anexo fotográfico de fs. 43/51 del informe pericial (de las ?Diligencias Preliminares?), entiendo que el monto fijado para la reparación del departamento (\$) resulta adecuado a las circunstancias de autos (art. 165 del CPCC).- b. En cuanto al rubro ?lucro cesante? (consistente en los alquileres que el actor se habría visto privado de percibir), tiene dicho nuestra Excma. Corte Provincial que ?El daño se considera cierto cuando las ganancias frustradas -lucro cesante- deberían lograrse por la víctima del incumplimiento con suficiente probabilidad, de no haber ocurrido aquél. Pero no se trata de mera posibilidad de esas ganancias, tampoco de la seguridad de que ellas se habrían obtenido, ya que tal certeza no puede lógicamente existir con respecto a ganancias en cierto modo supuestas. El criterio a aplicar es un intermedio entre esos dos extremos, el de la probabilidad objetiva de acuerdo con las circunstancias del caso y es por ello que resulta innecesaria la prueba de una oferta concreta de alquiler, ya que no se trata de un hecho efectivamente ocurrido sino de un cálculo hipotético sustentado en elementos de juicio que permiten determinarlo con la mayor aproximación a lo que pudo haber sido? (SCBA LP Ac 72593 S 21/11/2001).- A fs. 174/ y vta. obra la Tasación efectuada por el Perito Martillero. Señaló que el inmueble de la calle Italia n° .../... esquina Presidente Perón de la localidad y partido de San Miguel, está en pleno centro comercial a metros de la plaza principal, cuenta con todos los servicios, como gas natural, electricidad, cloacas y agua corriente. Se trata de un inmueble al frente compuesto por un gran living comedor, dos habitaciones, cocina y baño principal, habitación de servicio, baño de servicio, lavadero y patio.- Indicó que en las condiciones que se encuentra a la fecha de tasación (26/8/2014) el inmueble es absolutamente imposible que pueda alquilarse, ya que es insalubre su habitabilidad. El arreglo que debe realizarse y que no depende del propietario hace inviable cualquier negociación con un inquilino a los efectos de como es de práctica pueda éste ocuparse de los desperfectos y descontarlo del canon locativo. Al no poder alquilarse no puede estimar un canon locativo en éste estado, o se que no tiene valor locativo, pero que, en buenas condiciones, de acuerdo a la ubicación, disposición de ambientes, ser el edificio apto profesional, y los metros cuadrados cubiertos, el mismo se estimaría en el orden de los \$... mensuales (art. 474 del CPCC) .- El dictamen no mereció observación de las partes (art. 473 y 384 del CPCC).- Tal como indica también el sentenciante, de la la declaración del administrador José Alberto Torazza (fs. 145/146) se desprende que el departamento que usufructúa el actor estuvo alquilado hace mas o menos dos años y medio o tres años y que no lo volvieron a alquilar ni habitar por los motivos de las filtraciones importantes que tiene (art. 456 del CPCC).- A su vez, el Perito Ingeniero Civil (fs. 182/183) sostuvo que los daños en la unidad de la actora se produjeron durante un tiempo prolongado (art. 474 del CPCC).- La testigo Celina Noemí Zulueta -ofrecida por la parte actora- a fs. 147 y vta. (el 23/5/2014) declaró que estaba buscando un departamento para alquilar, y que, a través de una inmobiliaria conocida se encontró con el actor, ?hace unos siete u ocho años más o menos?, pero que ?no pudieron alquilar el departamento ubicado en el ... piso. Que ella no pudo ver el departamento pero que el actor le pidió si conocía a un plomero para poder reparar las humedades de los techos?. Que no puede dar fecha cierta? de cuándo fue pero que ?más o menos 2011, 2012?.- Conforme lo expuesto, encuentro que el rubro reclamado procede pues la prueba ofrecida en su conjunto crean la suficiente certeza de que el actor se vio impedido de alquilar el inmueble (arts. 163 inc. 5 y 384 del CPCC), frustrándose la posibilidad de obtención de un rédito económico (arg. art. 1094 del Código Civil).- El juez ?a quo? estimó la duración del lucro cesante en 12 meses (y no en 24 como expone el recurrente -fs. 206vta.-), considerando que dejaron de producirse las filtraciones, y no habiéndose cuestionado el informe del Perito Martillero, fijó la suma de \$... (... x 12 meses).- Sin perjuicio de ello, y toda vez que el periodo en que el inmueble habría estado sin posibilidad de alquilarse resulta ser, mínimamente, un par de años con anterioridad a la fecha en que el perito hace su tasación fijando el canon

locativo (26/8/2014, conf. cargo de fs. 178vta.), conforme las máximas de la experiencia, el principio de la sana crítica y los valores locativos vigentes a esas fechas, estimo que corresponde disminuir la suma otorgada (\$...), a la suma de pesos ... (\$...; art. 165 del CPCC).- V. Respecto a la fecha de la mora cuestionada por el actor, se ha dicho que ?Cuando se reclama indemnización de daños y perjuicios como aquí ocurre, según los términos de la demanda, en razón de la preceptiva de la ley 13.512, por filtraciones de agua y/o humedad que afectan a un inmueble integrante de un consorcio de propiedad horizontal por pérdida de agua o filtraciones proveniente de otra unidad funcional de las que componen ese mismo consorcio, se está en presencia de una obligación pura y simple, pues integran esta categoría abierta las obligaciones que según la inteligencia de las partes no quedan postergadas en su exigibilidad por contingencia ulterior alguna, pudiendo desde ya pretender su cumplimiento el acreedor, o bien en su caso, adelantarse el deudor a satisfacer la prestación debida para lograr su liberación, todo ello al amparo de la regla de la buena fe y estas obligaciones no quedan comprendidas en ninguno de los supuestos de mora automática previstos por el artículo 509 del Código Civil, sino que para hacer incurrir en mora al deudor, debe producirse el requerimiento y, cuando vence el plazo razonable del emplazamiento para el cumplimiento, el deudor queda incurso en mora? (conf. CC0001 LZ 63336 RSD-314-7 S 20-9-2007).- Del cotejo de estas actuaciones, como de la causa sobre diligencias preliminares que obra por cuerda, la única intimación fehaciente resulta ser la del traslado de la demanda, efectuado con fecha 25 de febrero de 2014 (conforme cédula de fs. 94/95), resulta ajustado a derecho tomar dicha fecha como inicio para el cómputo de la mora.- Se ha dicho al respecto que ?Para que una interpelación extrajudicial sea idónea para constituir en mora, aun cuando pueda realizarse en cualquier forma, debe reunir características esenciales, esto es, debe ser expresa, categórica, precisa, coercitiva y hecha en tiempo oportuno, en razón de las consecuencias que para el deudor acarrea tal constitución (art. 509 del C. Civil)? (conf. CC0203 LP 116994 RSD-28-14 S 20/03/2014).- Ni la prueba testimonial ofrecida, ni la carta documento antes citada (de fecha 27/7/2012; fs. 3/4 de la causa N° 55.496 y fs. 17 de estas actuaciones) que no pudo ser controvertida en las actuaciones sobre diligencias preliminares y que no fue reconocida en su autenticidad, resultan suficientes para tener por acreditado que el demandado tenía conocimiento cierto de las daños cuya indemnización se le reclama.- Igual situación ocurre con el acta de mediación cuya copia obra a fs. 8/10. Si bien constituye un paso obligatorio para el inicio de las actuaciones, lo cierto es que de la misma tampoco surge una fecha fehaciente de notificación al requerido. Sólo se menciona allí que ?ante la incomparecencia de la parte requerida, debidamente notificada, se cierra esta mediación a pedido de la parte requirente?. Cabe agregar que no se acompañó en autos ningún documento que acredite en que fecha se cursó dicha notificación.- Por último, y en relación a la tasa de interés cuestionada, conforme ha sostenido reiteradamente este Tribunal, en supuestos como en el presente, se mantiene la tasa pasiva de interés (causas N° 51.876 del 4-12-2002; 43.422, marzo de 2.003 y también la Sala II, causas 54.641 del 11-4-2002, 50.830 del 23-5-2002; esta Sala en causa N° 62.180, entre otras).- Igual criterio mantiene la Suprema Corte de Justicia Provincial -Ac. 2078 del 21/10/09, autos ?Ponce, Manuel Lorenzo y otra c/ Sangalli, Orlando Bautista y otros s/ Daños y Perjuicios?- ratificado luego en reiteradas oportunidades (c. 92.681 del 14 de septiembre de 2011, entre otras).- Por todo lo expuesto, con la modificación propuesta, a la primera cuestión voto por la AFIRMATIVA.- La señora Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- A la segunda cuestión la señora Juez Dra. Gallego dijo: Atento el resultado de la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio con la siguiente modificación: se reduce la suma fijada en concepto de ?lucro cesante? a la suma de pesos ... (\$...), resultando el capital total de condena la suma de pesos ... (\$...) con más los intereses y accesorios fijado en la sentencia de origen.- En atención al modo en que se resuelve, las costas de Alzada se imponen en el orden causado (arg. art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 del dto. ley 8.904/77).- Así lo voto.- La señora Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se confirma la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio con la siguiente modificación: se reduce la suma fijada en concepto de ?lucro cesante? a la suma de pesos ... (\$...), resultando el capital total de condena la suma de pesos ... (\$...) con más los intereses y accesorios fijado en la sentencia de origen. Se imponen las costas de Alzada se imponen en el orden causado (arg. art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 del dto. ley 8.904/77). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- 004024E