

Responsabilidad Del Consorcio Rotura De Un Cano

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del consorcio. Rotura de un caño

En el

marco de un juicio por daños y perjuicios, se resuelve que el consorcio demandado es responsable por los perjuicios que causó un caño roto en el inmueble y aparatos existentes en él, de propiedad del actor. En la ciudad de Mar del Plata, a los 17 días de julio de 2015, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Pedro Domingo Valle y 2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez, se reúnen los Señores Magistrados en Acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "TODARO ROLANDO GABRIEL C/ CONS PROP CALLE SAN MARTIN ... S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)".- Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES: A fs. 422/30 el Sr. Juez de Primera Instancia del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 dictó sentencia haciendo lugar a la demanda interpuesta por Rolando Gabriel Todaro contra el Consorcio de Propietarios del Edificio "Eves" y condenar a este último a abonar la suma de \$..., más intereses; imponiendo las costas a los vencidos. La sentencia viene a conocimiento de esta Alzada con motivo del recurso de apelación presentado por la parte demandada a fs. 431, concedido a fs. 432 y fundado a fs. 449/52. Corrido el traslado de Ley, a fs. 454/7 obra la contestación de los agravios de la parte actora, llamándose autos para sentencia a fs. 458. En base a ello los Sres. Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

CUESTIONES: 1ª) ¿Es justa la sentencia dictada a fs. 422/30? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. PEDRO DOMINGO VALLE DIJO: I. Análisis de los agravios. El apelante sostiene que la sentencia no contiene un razonamiento válido para imponer la responsabilidad por el hecho. Refiere que el Juez incurrió en contradicción al explicar en primer término que el Consorcio debe responder siempre que los daños provengan de partes comunes y sostener que la actora tenía que acreditar el origen de la filtración y el carácter del caño que la generó; para luego concluir que, no obstante no haberse demostrado tales extremos, correspondía hacer lugar al reclamo. Afirma que del Acta notarial de fs. 91 no surge que la supuesta filtración haya tenido origen en un desperfecto de las cañerías comunes del Consorcio, sin que medie prueba al respecto. Alega que la audiencia de absoluciones de posiciones que diera pie a tenerlo por confeso ante su incomparecencia le fue indebidamente notificada, apuntando que tampoco se lo anotició de la confesión ficta decretada en autos, por lo que -en su opinión- dicha prueba no puede ser merituada. En cuanto a la testimonial, esgrime que el Sr. Oviedo es parte interesada en el pleito por mantener un juicio contra el Consorcio. Agrega que los declarantes son testigos de oídas que ignoran de dónde provino la filtración. Reitera que no se encuentra acreditado que la pérdida de agua haya derivado de la rotura de una cañería del Consorcio. Con relación a los rubros indemnizatorios menciona que lo dictaminado por el perito Deluca -Ingeniero Civil- se apoya únicamente en fotografías; circunstancia que torna improcedente el resarcimiento de \$... por materiales y mano de obra para cubrir el arreglo de cielorraso y pared del local afectado. Por último, respecto del monto conferido por daños en equipos eléctricos y de computación, estima que el Magistrado no debió fundar su decisión en los presupuestos acompañados que -conforme su visión- fueron confeccionados a pedido del accionante por el propietario de un local ubicado en la misma galería comercial. Agrega que, si bien la perito Rodríguez -Ingeniera en electrónica- precisó los bienes que sufrieron pérdida total, se limitó a mencionar en forma general aquellos otros en reparación, con componentes sulfatados y deterioro absoluto de acuerdo al dictamen. Manifiesta su escepticismo sobre la entidad de los perjuicios y niega que no se consigan los repuestos en el mercado. Subraya que los equipos eran usados, siendo ilógico tomar valores de bienes nuevos como base de cálculo. Afirma en consecuencia que la suma otorgada resulta excesiva.

II. Corrido el traslado de Ley, a fs. 454/7 obra la réplica de la parte actora, a cuya lectura remito en honor a la brevedad expositiva. III. Ingresando en el examen de los motivos de queja anticipo que el recurso no ha de prosperar. En efecto, sin perjuicio de las críticas vertidas por el impugnante al modo en que el Juez plasmó la solución del caso, considero que la acción entablada fue correctamente admitida. La aparente contradicción que el apelante endilga al Magistrado en la formulación de su razonamiento no incide en tal conclusión. Al margen de las diferencias interpretativas que pueda suscitar una lectura parcial del fallo, lo cierto es que de su análisis íntegro surge de manera indubitada que, en el supuesto de autos, se cumplen los recaudos para imponer la responsabilidad a la demandada; postura que comparto. Para así decidir comienzo por señalar que, si bien el a quo mencionó que el interesado debió producir prueba orientada a esclarecer el origen de la filtración y el carácter del bien defectuoso que provocó los daños, previamente se encargó de destacar que, aun sin mediar tal circunstancia, la demanda debía prosperar "en virtud de la forma en que se rindiera la ofrecida y la secuela regular del proceso." (v. fs. 425vta., 2do párrafo). Correlacionando lo expuesto con los argumentos desarrollados posteriori por el Sentenciante se infiere que, en su alocución inicial, el Juez se limitó a

referir que, no obstante la ausencia de prueba específica para dilucidar los extremos antedichos (vgr. pericial arquitectónica, informe de un auxiliar con conocimientos en plomería o en instalaciones sanitarias, etc), sin embargo, tanto del modo en que se cumplió la prueba ofrecida como de los restantes elementos adunados a la causa se desprenderían los presupuestos necesarios para responsabilizar a la demandada. Así surge de lo explicado por el decisor quien, al expedirse sobre el particular, se inclinó por condenar al accionado con base en dos pilares: 1) la confesión ficta decretada a fs. 272 y la presunción que ella engendra sobre la veracidad de las posiciones, prueba que no fue desvirtuada en el expediente; y 2) las testimoniales rendidas, que apuntalan la versión de la parte actora. Apoyándose en ese andamiaje probatorio el Juez concluyó que, con prescindencia de otras medidas, los elementos reunidos alcanzaban para considerar responsable al Consorcio de Propietarios de calle San Martín N° ..., agregando que este último no había demostrado ninguna las eximentes previstas en el artículo 1113, 2do párrafo del Código Civil (v. fs. 426 in fine y vta., 1ero y 2do párrafo). Coincidió con la solución precedente. Surge de las actuaciones que la demandada no compareció a la audiencia para absolver posiciones, tornándose efectivo el apercibimiento del artículo 415 del C.P.C.C. (fs. 272). Como indicara con agudeza el a quo, si bien la confesión ficta es susceptible de desautorizarse por prueba en contrario, ¿resulta eficaz en tanto los elementos obrantes en el proceso no la invaliden categóricamente.? (v. fs. 426, 2do párrafo, in fine). Conforme doctrina y jurisprudencia mayoritaria, la confesión ficta produce los mismos efectos que la expresa, sin que la simple negativa alcance para desmerecerla, pues la mera alegación no resulta suficiente para neutralizar las consecuencias derivadas de la actitud renuente de la parte (esta Alzada, Sala I, expte. N° 138.552, sent. del 11/06/15, reg. N° 132, f° 524; expte. N° 157.892, sent. del 10/03/15, reg. N° 47, f° 188 -voto del Dr. Méndez, pto. I, ap. d), anteúltimo párrafo-; argto. y doct. art. 415 del C.P.C.C.; conf. Quadri, G., "La prueba en el proceso civil y comercial", T. II, ed. Abeledo Perrot, 2011, p. 1066; con cita de Alsina, H.; Gozaíni, O.; CNCiv., Sala E, 29/11/89; Sala M, 27/02/91). En el caso, a más de resultar plenamente aplicable el referido criterio de interpretación, la testimonial confirma lo asentado en las posiciones de fs. 271, por medio de las cuales quedaran reconocidas, entre otras circunstancias: ¿que el 4 de septiembre de 2011 empezó a inundarse el local? alquilado por el Sr. Todaro (2da posición); ¿que dicho caudal de agua provino de un caño propiedad del Consorcio de Propietarios de calle San Martín ... de Mar del Plata? (3era posición); y ¿que dicho caño es parte común del edificio, sito en calle San Martín ... de la ciudad de Mar del Plata.? (4ta posición). El Consorcio no produjo prueba alguna tendiente a desvirtuar la presunción que emana del reconocimiento ficto de aquellos extremos. Toda su actividad probatoria se redujo a la confesional, que nada aporta (v. fs. 301), y a la testimonial ofrecida y tenida por desistida ante su falta de impulso (v. fs. 405). Consecuentemente, no existen elementos que se contrapongan a la absolución, debiendo tenerse por admitido lo allí consignado, robustecido por las declaraciones de testigos de la actora (argto. arts. 384, 415, 424 y ccctes. del C.P.C.C.). Considerando lo expuesto, teniendo en mira la inexistencia de elementos que contradigan la confesión ficta de la accionada y observando además que la testimonial apuntala lo sostenido por el reclamante, coincidió con la resolución del Magistrado que tuvo por demostrado que el daño tuvo lugar por la rotura de un caño a cargo del Consorcio, con la consiguiente responsabilidad que le incumbe. IV. Las objeciones del apelante no conmueven esa conclusión. El representante legal del Consorcio cuestiona la notificación de la audiencia de absolución de posiciones. Observo que el quejoso se abstuvo de impugnar la circunstancia que, recién ahora -ante esta Alzada- pretende esgrimir, arribando la causa al llamado de autos para sentencia sin que la parte haya deducido planteos con relación a una supuesta notificación defectuosa. Ello a pesar de intervenir activamente en las actuaciones y tener a la vista el certificado actuarial que daba cuenta de su incomparecencia (v. fs. 301). De acuerdo a un criterio uniforme, el consentimiento del llamado de autos tiene la virtualidad de purgar todos los vicios procesales que pudieren haber mediado con anterioridad (argto. y doct. art. 482 del C.P.C.C.). Dicho acto constituye una compuerta que clausura el debate, al tiempo que pone en guardia a los contendores a fin de que, antes de consentirse el mismo, puedan deducir nulidades y formular las objeciones que consideren procedentes y que obstan a la posibilidad del dictado de un pronunciamiento válido (conf. Cám. CC de Mar del Plata, 15/11/01, ¿Fernández, Mónica c/ Estación de servicio YPF s/ Daños y Perjuicios?). Asumiendo esa tesitura mal puede el recurrente venir a enarbolar cuestiones que debió advertir en el momento oportuno, previo a consentir el llamamiento de autos. Su queja se encuentra en pugna con la doctrina de los propios actos que le impide colocarse en contradicción con su conducta pretérita, y con el principio de preclusión procesal que veda la posibilidad de retrotraerse a etapas ya perimidas del proceso. En lo que concierne a su disconformidad con la valoración de la testimonial, la crítica resulta intrascendente. De acuerdo a lo explicado, la confesión ficta adquiere pleno valor probatorio cuando no median otros elementos que la controviertan. Tal es el supuesto que se verifica en autos, en el que la demandada se limitó a negar en su contestación lo afirmado por la actora, sin producir prueba idónea para desvirtuar su tácito reconocimiento de las posiciones derivado de la incomparecencia injustificada a la audiencia. Desde esa óptica, aun obviando la prueba testimonial, ante la falta de prueba que contrarreste la confesión ficta la solución permanece incólume. A todo evento considero que lo declarado por los testigos secunda el reconocimiento que emerge de la confesión, sin que lo objetado por el impugnante alcance para invalidar -sin más- sus testimonios, al margen de la cautela que debe primar en la materia atendiendo

a las circunstancias personales de los deponentes. Destaco que las declaraciones deben apreciarse en conjunto con los demás elementos, adquiriendo relevancia cuando acompañan lo sentado en las posiciones de la contraria. Por otra parte es dable recordar que, sin perjuicio de la valoración que efectúe el Magistrado, ni la calidad de acreedor, ni la de deudor, afectan por sí misma la credibilidad que debe darse a los dichos del testigo. (Arazi, R., La prueba en el proceso civil, ed. La Rocca, Bs. As., 1998, p. 362).

Lo explicado sella la suerte adversa de los agravios del apelante con relación a la atribución de responsabilidad fijada en sentencia, que es confirmada en esta Instancia. V. Respecto de los rubros indemnizatorios y su cuantificación por el a quo, memoro que el apelante impugna el monto de \$... concedido por materiales y mano de obra para arreglos, cuestionando asimismo lo otorgado por daños en equipos eléctricos y de computación que asciende a \$ V.1. En cuanto al primer aspecto, alega que el perito sólo se expidió en base a las fotografías acompañadas al expediente, sin constatar el daño efectivo (v. fs. 451, 3er párrafo). Su queja no merece acogimiento. En principio, el dictamen pericial agregado a fs. 358 da cuenta de que, para elaborar su informe, el experto se trasladó al local y constató in situ la condición en que se hallaba luego del hecho dañoso, señalando que en su labor se pudieron observar y fotografiar el estado actual de las paredes, techo y divisorias de paneles aglomerados enchapados que contienen la vidriera del local. (fs. 358, 4to párrafo in fine). A la comprobación directa realizada por el Ingeniero se suma el Acta notarial de fs. 91, que refrenda la entidad de los daños sufridos en paredes y techo y certifica la autenticidad de las fotografías que se tuvieron a la vista para elaborar la pericia. En efecto, en dicho instrumento público -que no fue redargüido de falso- el Notario adscripto Roberto Adrián Favelis dejó plasmado que el 21 de septiembre de 2011 se constituyó en el local ... de la Galería con entrada por la Peatonal San Martín ... de esta ciudad y luego de ingresar pudo constatar humedad, en techo y paredes y filtración de agua sobre la vidriera, además de varias cajas de cartón mojadas y artefactos electrónicos con signos de humedad?. Asimismo, en ese acto dejó constancia que las dieciocho fotografías que le fueran entregadas por el requirente de la diligencia se corresponden con la constatación efectuada?, siendo certificadas y correlacionadas con el número de Acta en que se asentara la diligencia (v. fs. 91 y vta.). Ello justifica conferir plena validez a lo dictaminado por el Perito respecto de los perjuicios ocasionados por la rotura del caño propiedad del Consorcio a las paredes y cielorraso del local y su costo de reparación, pues el experto concurrió personalmente al establecimiento para corroborar lo sucedido y fundó su dictamen en elementos documentales certificados notarialmente (argto. arts. 879, 993 del C.C.; arts. 384, 385, 393, 474 del C.P.C.C.). En consecuencia se desestima el agravio y se confirma lo decidido en la sentencia apelada. V.2. El agravio relativo a lo concedido por daños en equipos eléctricos y de computación no correrá mejor suerte. Al interponer la demanda, el actor explicó que la filtración de agua proveniente del Consorcio generó la pérdida total de una cantidad de mercadería y afectó una serie de productos que se vieron gravemente deteriorados (v. fs. 190 in fine y 191). Por otra parte, para emitir su informe la Ingeniera en Electrónica Graciela Inés Rodríguez efectuó una inspección en el domicilio del local ..., verificando el estado de la totalidad del equipamiento dañado que se señalara a fs. 190vta. y 191 (v. fs. 343 y vta.). En su pericia la experta afirmó que en el detalle enumerado como mercadería con destrucción total se constató la veracidad de la misma?, brindando las explicaciones del caso y concluyendo de manera categórica que al haber sido afectados por la acción del agua, su deterioro es total, no pueden ser reparadas...?. Además, en su dictamen manifestó que no se consiguen repuestos originales para subsanarlos (v. fs. 343vta., última parte y fs. 344, 1ero y 2do párrafo). Con relación a los productos en reparación enunciados a fs. 191, coincidió con los presupuestos de fs. 55 a 58, actualizados a la fecha de la pericia (fs. 344, 3er párrafo). Establecido lo anterior, la queja articulada se muestra inconsistente, imprecisa e inidónea para desautorizar la ponderación realizada por el Juez. La sospecha que pretende instalar el memorial respecto del valor probatorio de los presupuestos adunados a la causa arguyendo que fueron expedidos por otro comerciante cuyo local se encuentra ubicado en la misma galería, aparece infundada y no trasluce más que un desacuerdo con el resultado de la pericia y la tarea desplegada por el a quo. La afirmación de que el presupuesto merituado fue realizado a la medida de lo requerido por el actor? se reduce a una opinión personal carente de sustento, siendo absurda la sugerencia de parcialidad que se desliza con único fundamento en que el oficiado tiene un comercio en la Galería sita en calle San Martín N° Asimismo, en su oportunidad la demandada no dedujo petición alguna para aclarar la informativa producida, ni impugnó la prueba de acuerdo a lo previsto en el artículo 401 del C.P.C.C. Las circunstancias referidas, a las que se agrega la convalidación del presupuesto por la Perito en Electrónica -quien, al pronunciarse sobre el tema con base en su saber específico, avaló los montos estimados a fojas 52, 53 y 54- conducen al rechazo de lo invocado por el recurrente. En segundo lugar la accionada se agravia de la falta de mención detallada en la pericia de los productos que exigían arreglo, indicando que la Perito Rodríguez enumeró los elementos que sufrieron pérdida total y aludió en forma general a los que debían ser reparados. Descrie de esa afirmación y niega que sea imposible conseguir repuestos. Finalmente, aduce que, según dichos del actor, los equipos eran usados, por lo que no corresponde tomar valores de los equipos según su cotización a nuevo en los comercios sindicados en la pericia. Lo argumentado resulta improcedente. En forma preliminar recuerdo que la demandada se abstuvo de ofrecer puntos de pericia y que, al recibir el traslado del dictamen, se limitó a impugnarlo omitiendo solicitar explicaciones de cuestiones que

pudiera considerar dudosas, y en las que ahora intenta encaramar su ataque para desvirtuar la fuerza probatoria del dictamen. Su falta de participación para dilucidar o esclarecer los puntos que interpreta como inexactos o incompletos con la intención de desmerecer la opinión de la experta, aparece como un elemento trascendente para resolver sus objeciones. Al interponer la acción, el Sr. Todaro manifestó con claridad que su negocio estaba destinado a la venta de equipos eléctricos y de computación, nuevos y usados (v. fs. 190, in fine. El subrayado me pertenece). Ese extremo quedó reconocido con la confesión ficta de la accionada (v. fs. 271, posición 7ma). Es decir que, a diferencia de lo sostenido por el apelante, en el local existían algunos productos usados y otros nuevos para su enajenación. Así surge del detalle incluido en la demanda, en el que se precisan los elementos deteriorados que no pueden ser recompuestos (ítems 1 a 12 de fs. 190vta. y 191), enlistándose con posterioridad un conjunto de productos para reparación (ítems 1 a 16 de fs. 191). La pericia electrónica de fs. 343/4 ratifica esa circunstancia al constatar que la mercadería enumerada en primer lugar sufrió pérdida total, explicando pormenorizadamente los motivos científicos y técnicos que fundan tal aseveración (v. fs. 343vta., última parte, y fs. 344, 1ero y 2do párrafo; art. 384, 474 del C.P.C.C.). Con apoyo en esa estructura entiendo que los elementos electrónicos para la venta comprendidos en los ítems 1 a 12 deben ser resarcidos según cotización en el mercado. Las condiciones de destrucción en que quedaron esos productos nuevos por efecto del agua justifica establecer la indemnización tomando como base los presupuestos adjuntados en autos, particularmente - como precisara el a quo - los expedidos por Cartumar (v. fs. 369/72). El total de esos presupuestos arroja un total de \$..., monto que corresponde confirmar (argto. arts. 384, 394 y ccddes. del C.P.C.C.). Con relación a los productos para reparación, la suma de \$... constituye un justo resarcimiento por los daños irrogados. Para su determinación el Magistrado sólo tuvo en cuenta a modo estimativo los presupuestos de las cadenas comerciales, sin asimilar el valor de los productos estropeados al de venta de equipos nuevos. Ello surge de manera incontrastable de los documentos adjuntados con la pericia a fs. 319, 331 y 336/42, que informan el valor aproximado de los productos enunciados en los ítems 1 a 16 de fs. 191. La suma de esos conceptos -excluyendo las filmadoras, cuya indemnización fuera desestimada por el Magistrado (v. fs. 427 in fine y vta)- ronda los \$..., por lo que el monto establecido para cubrir el daño a elementos en reparación que fueron arruinados por la caída de agua se muestra razonable, adhiriendo a la cuantificación del Juez. Para culminar, el escepticismo del apelante respecto del grado de deterioro que sufrieron los productos electrónicos y del impedimento de conseguir repuestos dictaminados por la experta -informe del que no encuentro méritos para apartarme (argto. arts. 384 y 474 del C.P.C.C.)- no consiste más que en una opinión personal contraria al resultado de la prueba rendida; disenso subjetivo que no cabe calificar técnicamente como ?agravio?. Por los motivos extensamente desarrollados, se rechaza el recurso de la parte demandada, confirmando la sentencia dictada en todos sus términos. A la primera cuestión, voto por la AFIRMATIVA. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. PEDRO DOMINGO VALLE DIJO: Corresponde: I. Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada en virtud de los argumentos indicados en los considerandos III a V; II. Imponer las costas de esta Instancia a la accionada en su carácter de vencida (art. 68 del C.P.C.C.). ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR. JUEZ DR. PEDRO DOMINGO VALLE VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y sus fundamentos, se dicta la siguiente SENTENCIA: I.) Rechazando el recurso de apelación de la parte demandada en virtud de los argumentos indicados en los considerandos III a V; II.) Imponiendo las costas de esta Instancia a la accionada en su carácter de vencida (art. 68 del C.P.C.C.); III.) Difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 decr. ley 8.904/77). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-

003856E