

Responsabilidad Del Locador Emanaciones De Monoxido De Carbono De Un Calefon Responsabilidad Solidaria Del Consorcio De Propietarios

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del locador. Emanaciones de monóxido de carbono

de un calefón. Responsabilidad solidaria del consorcio de propietarios Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por los locatarios contra la locadora, por los daños y perjuicios derivados de la emanación de monóxido de carbono de artefactos instalados en el departamento que habitaban; condenando solidariamente al consorcio de propietarios por no adoptar medidas de prevención.

En Buenos Aires, a los 16 días del mes de abril del año dos mil quince, hallándose reunidos los señores jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dres. Elisa M. Diaz de Vivar, Mabel De los Santos y Fernando Posse Saguier, a fin de pronunciarse en los autos ?Falcón, Diego Gustavo y otros c/Barcelona, Martha Violeta y otro s/daños y perjuicios?, expediente n° 44.449/06 del Juzgado Civil n° 99, el Dr. Posse Saguier dijo:

I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo de los recursos interpuestos contra la sentencia de primera instancia (fs. 633/640) por los actores, quienes presentaron sus fundamentos a fs. 660/6663 y 664/668 -los que fueron contestados a fs. 684/685 y 686/687-, por la codemandada Martha Violeta Barcelona, quien presentó sus agravios a fs. 675/678 -los que fueron respondidos a fs. 695/696 y 698/700-, y por el Consorcio de Propietarios Carlos Pellegrini ..., quien presentó su memorial a fs. 679/682 -que fue contestado a fs. 689/691 y 692/694-. II.- Los co-actores Diego Gustavo Falcón y Cristina Viviana Maciel -como locatarios del inmueble sito en la calle Carlos Pellegrini ..., piso ..., depto ?...? de esta ciudad- y Primitiva Yrala -madre de la co-actora Maciel-, demandaron a la locadora de esa unidad funcional al sufrir -conforme manifiestan en su escrito de inicio- daños provenientes de la emanación del monóxido de carbono de artefactos instalados en el departamento que habitaban. Hicieron referencia, puntualmente, al siniestro ocurrido el 7 de junio de 2004, en horas de la noche, cuando el co-actor Falcón, al llegar al domicilio, encontró a su esposa desvanecida y descompuesta, por lo que inmediatamente fue trasladada al Sanatorio Güemes donde le realizaron todo tipo de estudios, sin poder determinar el motivo de la descompostura. Que con fecha 10 de junio de 2004, se produjo otro episodio de descompostura y fuertes cefaleas a los ocupantes del inmueble alquilado, que impuso nuevamente presentarse ante la guardia del sanatorio, mientras que la co-actora Yrala fue atendida en la guardia del Hospital Municipal de Morón, como consecuencia de lo ocurrido. Indicaron que la empresa Metrogas se presentó en el domicilio el día 11 de junio de 2004, constatando la conexión deficiente del calefón y cocina, respecto al conducto de evacuación de gases de combustión, ordenándose la clausura de los artefactos mencionados. Que exigió también tanto el retiro del ramal de cobre que alimentaba el calefón, como el tiraje corrugado, y la colocación de rejillas compensadoras. Por su parte, la demandada Martha Violeta Barcelona reconoció haber firmado el contrato de locación con los actores, quienes, según afirmó, habían recibido la unidad con destino a vivienda y con todos sus artefactos en correcto estado de funcionamiento. Relató que con fecha 10 de junio de 2004 la escribana Mónica Luisa Ciro realizó un acta de constatación en la que se pueden observar los reclamos a Metrogas, haciéndose presente el operario Américo Ángel Recupero y el mayordomo del edificio, Héctor Vicente Sandoval, realizándose las pruebas pertinentes llegando a la conclusión que no existían concentraciones de gas. Que, posteriormente, con fecha 11 de junio de 2004, la misma escribana realizó una nueva constatación, encontrándose presente el letrado de los actores, el mayordomo del edificio, personal de seguridad y de Metrogas, manifestando este último que la pérdida del departamento en cuestión era monóxido de carbono. En cuanto al codemandado Consorcio de Propietarios Carlos Pellegrini ..., planteó excepción de falta de legitimación pasiva, contestando en subsidio la demanda. Señaló que su parte no fue la causante del supuesto daño padecido, pues su responsabilidad es cuidar el estado de las cañerías de gas que se hallan empotrados en la pared y no el cuidado de las instalaciones de los artefactos, como ser el calefón, cocina, estufa, etc. La sentencia de fs. 633/640 rechazó la demanda interpuesta por los co-actores Diego Gustavo Falcón y Primitiva Yrala contra Martha Violeta Barcelona y Consorcio de Propietarios Carlos Pellegrini ..., con costas. Asimismo, rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Consorcio de Propietarios Carlos Pellegrini ..., con costas a la vencida; e hizo lugar a la demanda promovida por Cristina Viviana Maciel contra Martha Violeta Barcelona y Consorcio de Propietarios Carlos Pellegrini ... y, en consecuencia, los condenó a pagar a la actora la suma total de \$..., en la proporción del 50% a cargo de cada parte, con costas e intereses a la tasa activa. Los co-actores Falcón e Yrala se quejan por el rechazo de la demanda en lo que respecta a su reclamo, a pesar de haber quedado evidenciada su atención médica. Por su parte, la co-actora Maciel cuestiona que la sentencia haya limitado el objeto de la demanda, al no cubrir todos los aspectos vinculados con la reparación de los daños provocados por tal deficiente conexión de gas. A su vez, se agravió de los montos indemnizatorios fijados por considerarlos reducidos. La codemandada Barcelona cuestionó la admisión de la demanda en relación a la co-actora Maciel. Afirmó que la

sentencia no efectuó un análisis adecuado de la prueba, que no tuvo en cuenta la buena fe al celebrar el contrato de locación en que se dejó asentado, entre otras cosas, el buen estado del inmueble como el buen funcionamiento de sus artefactos. Que la sentencia hace hincapié en un acta de constatación basada en una simple observación para determinar un hecho como el de autos y nada dice respecto del acta labrada con fecha 10 de junio de 2004. Finalmente, cuestionó la procedencia de las indemnizaciones reconocidas en el fallo. El consorcio accionado criticó la atribución de responsabilidad decidida, sosteniendo que es exclusiva de la propietaria. Subsidiariamente, cuestionó la admisión de los rubros indemnizatorios. II.- Corresponde en primer término tratar los agravios relacionados con la responsabilidad atribuida a la propietaria y al Consorcio de Copropietarios del edificio. En primer término no debe perderse de vista que los informes emitidos por Metrogas a fs. 275 y 317/318, dieron cuenta de que habiendo concurrido personal de la empresa al lugar de los hechos, se observaron las siguientes anomalías: clausura de la cocina por escape en conexión, sellar conducto del calefón y rejilla inferior colocada a una altura no reglamentaria. El perito ingeniero designado de oficio presentó dictamen a fs. 402/405. Señala que, en la actualidad, la instalación se encuentra en regla, de acuerdo a la normativa, y presenta un muy buen estado de conservación. Resulta evidente, destaca, que se han realizado mejoras, como el cambio del artefacto calefón, y las cañerías de alimentación de gas, todo lo cual puede observarse en la foto n°1 (fs. 402). Refiere que allí se puede ver la colocación, en la parte superior de la ventana, de una rejilla acanalada para permitir la renovación de aire. Asimismo, en correspondencia con la anterior, se puede ver, en la parte inferior del inmueble, sobre la misma pared, la colocación de otra rejilla similar, para permitir la ventilación cruzada que exige la normativa vigente. Otro tanto se puede decir, explica, del conducto de evacuación de gases del calefón. Indica que, al momento de la inspección, el calefón estaba en funcionamiento y era correcto; que se probaron las distintas hornallas y horno de la cocina, las que funcionaron adecuadamente. En relación al estado que presentaban las instalaciones al momento de los hechos, indica que cuenta con el informe emitido por Metrogas el 9 de agosto de 2009 (?Notificación importante de observación en instalación interna?), es decir, de dos meses después a la ocurrencia del incidente relatado en la demanda. En aquél se indicó que debía repararse la conexión de cocina, el conducto de evacuación de gases de combustión del calefón, colocar rejilla inferior y sellar conducto de evacuación de gases del calefón. Destaca que el gas se había dejado cerrado. Esto significa, en definitiva, que la instalación de la cocina y del sistema de evacuación de gases de la combustión del calefón al exterior no cumplía adecuadamente con su función. En punto a esto, vale destacarlo, nada dice la propietaria en sus agravios, limitándose a expresar que, conforme surgía de los términos del contrato, los locatarios habían recibido la unidad en perfecto estado de aseo y conservación, ?con todos sus artefactos en correcto estado de funcionamiento?. Por otra parte, y en relación al reclamo efectuado por la co-actora Cristina Viviana Maciel, el perito médico designado en autos, Dr. Generoso José Santoro, explica que la causa de internación de la nombrada, el día 7 de junio de 2004, en la terapia intensiva del Sanatorio Güemes, fue la pérdida de conocimiento con relajación de esfínteres. Que el primer diagnóstico fue de coma con convulsiones, realizándose estudios para descartar patología cerebral y/o encefalitis, ya que se había presumido ese diagnóstico por la presencia de cefalea, náuseas y vómitos de instalación rápida, y pérdida de conocimiento. Refiere que si bien no consta en la Historia Clínica el dosaje de monóxido de carbono en sangre (única manera de efectuar el diagnóstico de certeza), lo cierto es que en la génesis del cuadro sufrido por la actora (a partir de sus dichos y los datos clínicos objetivos hallados en el expediente), el diagnóstico de intoxicación por monóxido de carbono surge como ?muy probable?, lo que se corrobora, además, con los estudios complementarios, los cuales arrojaron resultado negativo para las otras patologías sospechadas a su ingreso (v. aclaraciones de fs. 438 y 532). Por tanto, si a ello se agrega el defectuoso funcionamiento del calefón y concina -tal como ha quedado constatado- forzoso resulta concluir que esta fue la causa de los padecimientos de la reclamante. Sobre el aspecto en debate, ya he señalado que si el vicio del calefón -que ocasionó el siniestro-, atañe a la circunstancia de que las emanaciones de monóxido de carbono fueron provocadas por deficiencias en el conducto evacuador de gases de combustión, ya se trate de vicios de construcción como de mantenimiento, corresponde atribuir responsabilidad al locador, en tanto la obligación de mantener la cosa en buen estado pesa sobre aquél, en su doble condición de locador y propietario del inmueble, constreñido por el exigente débito impuesto por el art. 1515 del Código Civil, con los alcances que precisa el art. 1516 de ese cuerpo legal (mi voto en causa libre, sala C, expte. n° C266089, Fecha: 30/12/1999, ?Sarso, Ángel Víctor y otro c. Morrison, Gregorio y otros s/ Daños y Perjuicios?, ver también, sala C, L.329390 ?Fernández Passardi, Ana María c. Buiatti, Luis s/ Daños y perjuicios?, del 30/04/2002, publicado en: elDial.com del 14/05/2007). En el caso, el contrato de locación que uniera a la locadora Barcelona y al matrimonio Maciel-Falcón fue celebrado el 30 de enero de 2004, con vigencia desde el 1° de febrero de 2004 hasta el 31 de enero de 2006 (ver fs. 43/45). Como ha quedado acreditado, la co-demandada dio en locación la unidad sin haber verificado el correcto funcionamiento de los artefactos puestos a disposición y uso de los locatarios, omisión que hace reprochable su conducta. Repárese que fue recién a partir de este siniestro que se realizaron mejoras en el departamento (cambio del calefón, de las cañerías de alimentación de gas y colocación de una nueva rejilla) y se puso la instalación en regla. De allí es que ninguna relevancia poseen los argumentos esgrimidos con relación a la interpretación de los

términos contractuales. Por otra parte, tampoco debe perderse de vista que los daños a la salud sufridos por los ocupantes de un inmueble alquilado debido a su intoxicación con monóxido de carbono, provocado por la deficiente evacuación hacia el exterior de los gases del calefón, es responsabilidad del locador que tiene el deber contractual de seguridad y asume la obligación por los vicios de construcción y por el mantenimiento del inmueble (arts. 1515 y 1516 del Cód. Civil). No obstante que exista una cláusula que ponga a cargo del inquilino los gastos de mantenimiento y reparación del servicio, por el principio de buena fe el locador no puede eximirse de responder cuando pese al reconocimiento del buen estado del inmueble no es fácil verificar la existencia de vicios ocultos. Pero además de la responsabilidad contractual el locador propietario responde en virtud del art. 1113 del Código Civil en tanto es el dueño y reúne la calidad de guardián de la cosa que no transfiere al inquilino que es sólo el tenedor material, que no tiene un poder fáctico de vigilancia, gobierno y control ni un ejercicio autónomo de aquél (CNCiv., Sala F, mi voto en causa libre 601.448 ?Bagdasarian, Alicia Beatriz c. Álvarez, Elena s/ Daños y perjuicios? -expte. n° 54561/2005- del 25/10/2012). Por ende y, contrariamente a los argumentos de la apelante, ésta debió haber verificado que las instalaciones funcionaban correctamente con anterioridad a la suscripción del contrato de locación y, así no lo hizo. Por lo tanto, es un hecho comprobado que la co-actora Maciel sufrió una descompensación por intoxicación de monóxido de carbono, conforme surge de las conclusiones médico-legales del perito designado de oficio. Por otra parte, la empresa Metrogas verificó deficiencias en el conducto de evacuación de gases de la cocina y de combustión del calefón. Estos antecedentes son de suficiente entidad e importancia para concluir que no existe ningún argumento atendible que permita eximir de responsabilidad a la locadora y dueña de la propiedad en cuestión, puesto que se encontraba a su cargo la verificación del correcto funcionamiento de los artefactos. No es así en el caso de los co-actores Falcón e Yrala desde que, tal como concluye el juzgador, las constancias de atención médica obrantes a fs. 277 y 389 no resultan suficientes como para poder otorgar una indemnización, ponderando que es preciso acreditar un ?daño cierto?. Todo lo cual, justifica las conclusiones arribadas por el sentenciante de grado y, por ende, los argumentos esgrimidos deben ser desestimados y confirmada la sentencia en este punto. III.- Por otra, y en lo que respecta al consorcio demandado, ha quedado también acreditado en autos, como lo sostiene la sentencia de primera instancia, que el conducto colectivo del edificio (rejillas) no se adecuaba a la normativa en vigencia de Metrogas, careciendo de buena ventilación, lo que impedía la salida normal de cualquier emanación. Todo ello, tratándose de una cosa común como se destaca en la sentencia y surge del Reglamento de Copropiedad (v. fs. 129, Bienes de Propiedad Común, art. 3°), era responsabilidad del consorcio mantenerlo en buen estado y, obviamente, cumplir con las normas dictadas al efecto. Esto es lo que significó, amén de las emanaciones de monóxido de carbono, el corte de suministro en casi todas las unidades del edificio hasta que pudieran ponerse las cosas en orden, asumiendo el consorcio, conforme surge de la copia de la circular agregada a fs. 57, el costo de la reparación de las cañerías, desde el medidor de gas, hasta la llave de corte de ingreso a las unidades. Por eso es que no cabe más que confirmar la sentencia en cuanto condenó objetivamente al consorcio de propietarios. En efecto, la obligación del consorcio de copropietarios surge por no cumplir las normas reglamentarias que hacen al mantenimiento y seguridad de los habitantes del edificio y que impiden instalar y/o funcionar elementos en condiciones riesgosas y por no adoptar medidas de prevención como serían solicitar la inhabilitación de los artefactos inadecuados (Sumario N°20440 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil; C. Nac. Civ., sala K, ?Bonicatto, Carlos Horacio y otro c. Damianes, Irma Nora y otros s/ daños y perjuicios? del 16/09/2010). En definitiva, no encuentro en los agravios de la emplazada ningún argumento atendible que permita modificar lo decidido en la anterior instancia y, con fundamento en lo normado por el art. 1113 ya citado, el consorcio demandado deberá responder por las consecuencias derivadas del suceso que me toca analizar. En función de ello, es que propicio la desestimación de los agravios y la confirmación de la sentencia también en este punto. IV.- En cuanto a la queja esbozada por la co-actora Maciel en relación a que se ha limitado el objeto de la demanda al no cubrirse todos los aspectos vinculados con la reparación de los daños provocados por tal deficiente conexión de gas, si bien tales críticas no cumplen con los recaudos exigidos por el artículo 265 del Código Procesal, lo cierto es que la sentencia de grado ha rechazado el ítem ?daño a la salud? habida cuenta que el perito médico designado en autos expresó a fs. 424vta. que la actora no presenta secuela física como consecuencia del cuadro de intoxicación con monóxido de carbono que sufriera. En función de ello, es que propicio la desestimación del agravio y la confirmación de la sentencia sobre el particular. V.- La parte actora se queja pues considera que la partida reconocida en concepto de daño psicológico (\$...) resulta reducida. Los accionados, por su parte, cuestionan su procedencia. El daño psicológico consiste en la perturbación del aparato psíquico, que reviste carácter patológico, causada por situaciones inusuales de cierta gravedad que impactan abruptamente sobre un sujeto y se configura por la alteración o modificación patológica del aparato psíquico como consecuencia de un trauma que desborda toda la posibilidad de elaboración verbal o simbólica (conf. esta Sala, ?Mendoza Martín Sebastián c/Balduzzi Gustavo Gerardo s/daños y perjuicios? de fecha 15/3/07, R. 446.311). En el caso, la co-actora Cristina Viviana Maciel, de 30 años al momento del siniestro, ingresó al Sanatorio Güemes en coma, con convulsiones tónico-clónicas y un cuadro compatible con intoxicación con monóxido de carbono, y encefalopatía de origen viral, que luego fue

descartada. Permaneció internada durante diez días, quedando con una secuela psíquica, con síntomas compatibles con trastorno adaptativo de tipo mixto con ansiedad y estado de ánimo depresivo D.S.M. IV Eje I f43.22. Por lo expuesto es que el perito médico concluye que la nombrada presenta un cuadro psicológico compatible con una Reacción Vivencial Anormal Neurótica (R.V.A.N.) grado II que le ocasiona una incapacidad parcial y permanente del 10% de la T.V., y que es de origen causal al hecho motivo de autos. Así las cosas, toda vez que la secuela psíquica ha sido comprobada científicamente y que en la sentencia de primera instancia se efectuó una correcta valoración de los elementos de juicio existentes para fijar la indemnización en cuestión, soy de la opinión que esta resulta adecuada, por lo que propicio su confirmación (art. 165 CPCC). VI.- Mientras que para la co-actora Maciel la suma reconocida en concepto de daño moral resulta insuficiente (\$...), los accionados cuestionan su procedencia. En relación a esta última queja, debe tenerse en cuenta que el objeto de esta acción deriva, en definitiva, de una responsabilidad objetiva, esto es, la emanación de gases en la unidad que habitaba. Entonces, dado que es la ilicitud la que justifica la reparación del daño, su procedencia resulta incuestionable. En razón de ello, de los daños psicológicos que se detallaron y el peligro que implicó la emanación de monóxido de carbono, si bien todo ello no ha significado una mera molestia sino una verdadera afección espiritual para la co-actora -quien vivía en el departamento desde hace unos meses junto con su familia-, considero que la cantidad otorgada en la sentencia por este concepto resulta adecuada, por lo que propicio su confirmación (art. 165 CPCC). VII.- En relación a la partida reconocida por el ítem gastos médicos, de farmacia y traslado (\$...), la actora la cuestiona por reducida. Si bien en el caso se presume que la actora pudo haber incurrido en ciertas erogaciones por algún analgésico, o bien, a los fines de que su movilidad se realizara en forma cómoda, cuando se pretende una suma de dinero superior a un cierto margen de razonabilidad, deben acompañarse los comprobantes que acrediten tales erogaciones. Por eso, siendo ajustado el importe fijado en la sentencia, voto por su confirmación. VIII.- Finalmente, la actora cuestiona que no se hubiera reconocido una partida para costear el tratamiento psicológico. Sin embargo, coincido con el juzgador que esta pretensión debe ser desestimada, toda vez que de la pericia médica no surge que la apelante deba realizar terapia psicológica como consecuencia de las secuelas existentes por el hecho de autos. IX.- Por todo ello, si mi voto fuera compartido por mis distinguidas colegas, propongo confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, con costas de Alzada a los demandados que resultaron sustancialmente vencidos (art. 68 CPCC). Las Dras. Elisa M. Diaz de Vivar y Mabel De los Santos adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando los señores jueces por ante mi que doy fe. FERNANDO POSSE SAGUIER
ELISA M. DIAZ de VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA LAURA VIANI Buenos Aires, abril 16 de 2015.
Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) Confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que decide y ha sido materia de agravios. 2) Imponer las costas de Alzada a las demandadas vencidas (art. 68 CPCC). 3) Diferir la regulación de los honorarios por los trabajos realizados en esta Alzada para una vez que se encuentren regulados los de la instancia de gado (art. 14 del Arancel). Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría y, oportunamente, devuélvase. Fdo: Fernando Posse Saguier, Elisa M. Diaz de Vivar, Mabel De los Santos. MARIA LAURA VIANI

002687E