

Responsabilidad Del Locador Inexistencia Defectuoso Funcionamiento De Calefactor No Informado

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del locador. Inexistencia. Defectuoso

funcionamiento de calefactor no informado Se confirma el rechazo de la demanda si los actores no han logrado acreditar que la responsabilidad recayera o pudiera hacerse extensiva al propietario del inmueble locado por ninguna de las causales previstas.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 10 días del mes de febrero del año dos mil quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Segunda de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. LUIS TOMAS MARCHIO Y LAURA INES ORLANDO con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° 28.808 caratulado "SICILIANO MARCOS HERNAN C/ JAIME RICARDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?". La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código de Procedimientos: 1°) ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs.408/412? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Luis Tomás Marchió y Laura Inés Orlando. VOTACIÓN A la PRIMERA CUESTIÓN planteada, el Sr. Juez Dr. Marchió dijo: I.- El Sr. Juez de la instancia de origen dictó sentencia rechazando la demanda promovida por Marcos Hernán Siciliano y Natalia Verónica Trucco por derecho propio y en representación de su hijo menor de edad contra el Señor Ricardo Emilio Jaime; con costas. Disconforme la parte actora interpone recurso de apelación a fs. 413 y arribados los autos a esta Alzada, lo sostiene con la expresión de agravios de fs. 425/430 la que es replicada por su contraria a fs. 432/ 434. Una vez firme el llamamiento de autos para sentencia dictado por Presidencia de este Tribunal a fs. 442 y recién después de practicado el sorteo de Ley correspondiente por parte de esta Sala a fs. 442 vta. quedaron estas actuaciones en condiciones de ser votadas. II.- Los hechos. Los actores Marcos Hernán Sciliano y Natalia Verónica Trucco - por derecho propio - y en representación de su hijo menor de edad promovieron demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Ricardo Emilio Jaime por la suma de \$..., más intereses y costas. En el escrito postulatorio de la instancia relataron que el día 2 de mayo de 2006 se produjo un escape de gas del calefactor del departamento que el matrimonio alquilaba al demandado Jaime, sufriendo a consecuencia de ello numerosas lesiones que allí detallan. Fundaron su reclamo en el incumplimiento por parte del demandado de las obligaciones de mantenimiento inherentes al arrendamiento. III.- La sentencia. Los fundamentos del juzgador anterior para repeler la demanda incoada son los que a continuación paso a reseñar. a) El art. 1515 del CC determina como obligaciones que asume el locador la de entregar la cosa en buen estado, conservarla y garantizar el goce pacífico... sin embargo la extensión de la obligación del locador de conservar y mantener la cosas para asegurar al locatario su uso y goce pacífico por el tiempo de la locación, está acotada por lo dispuesto en los arts. 1516, 1517, 1561 que excluyen los supuestos en que las reparaciones obedezcan a daños imputables al locatario en forma directa o refleja, b) en materia de locación, el cuidado y conservación de la cosa locada pesan sobre el locatario por la guarda de la cosa que conlleva la tenencia que ejerce, en atención a la vinculación contractual asumida; c) los deterioros provenientes del uso y goce natural son a cargo del locador cuando sean importantes, quedando a cargo de los locatarios solo los de menor significación, salvo que cualquiera de dichos daños no proviniera de la mera acción del tiempo y de un uso diligente del bien locado, sino de la acción culposa del locatario o de las personas que con él habitan; d) el locatario no es responsable de los deterioros causados por el desgaste natural del uso y goce estipulado, así como tampoco de los que se produjeren por la calidad propia de la cosa, vicio o defecto de ella (art. 1516) más en relación a estos últimos cuadra señalar que constituye una obligación del locatario el ponerlos en conocimiento del locador, en el más breve tiempo posible, a fin de que este realice las reparaciones necesarias, o en su caso hacerlas por su cuenta compensando el costo de las mismas con arriendos futuros (arts. 1530, 1544, 1580 del CC); e) en el caso haciéndose constar en el contrato que el inmueble se encontraba en buen estado de conservación, no habiéndose alegado ni acreditado que al tiempo de entrar en su tenencia la locataria hubiera exigido la realización de mejoras o reparaciones y revistiendo el locatario, arrendatario o inquilino, la calidad de tenedor, pesa sobre él la obligación de cuidar la cosa arrendada como lo haría normalmente su dueño, pues la debe devolver en el mismo estado que la recibió (arts. 1137, 1197, 1198, 1493, 1514, 1556, 1561, 1604, 1615, 2351, 2352 y concs. CC.), f) no le asiste razón a la actora en cuanto propone que el propietario del inmueble locado sea responsable del accidente ocurrido en su carácter de dueño o guardián de la cosa riesgosa que lo ocasionó, ello porque en oportunidad del episodio por el que se reclama, el departamento se encontraba en exclusivo uso de la accionante locataria que ejercía la dirección y control de los objetos que se hallaban en él; g) cuando el responsable es el guardián, a los fines de la responsabilidad del daño causado con las cosas, la ley designa a la persona, sea o no el propietario, que se sirve de ellas o las tiene a su cuidado; h) la guarda sobre los muebles ejercida por los locatarios, resulta

insusceptible de ser extendida al propietario del inmueble, que no hace uso de la cosa, ni se sirve de ella, ni ejerce el control. La obligación del propietario alcanza al mantenimiento, la revisión y como en el caso aún se verificó la puesta en funcionamiento de la cosa -calefactor-, lo acontecido con posterioridad, cuando ya hubo perdido el control de su uso, excede el compromiso de las consecuencias dañosas que la cosa produzca con motivo de hechos extraños a su intervención directa; i).-A la luz de dichos fundamentos de derecho, el sentenciante analiza la prueba producida y hace hincapié en que la propia actora afirmó que ? el calefactor quedo bajo, se apagó y cuando volvió el frío se prendió el día del accidente? y en tal caso, entiende el juzgador, que si el apagado se produjo por mal funcionamiento debió avisar al propietario/locador; y si fue voluntario interrumpió la intervención y control del dueño y por consiguiente el vínculo de extensión de responsabilidad que pudiera corresponder al locador ajeno a las circunstancias del hecho. J).- Concluyó que los actores no han logrado acreditar que la responsabilidad recayera o pudiera hacerse extensiva al propietario del inmueble locado por ninguna de las causales previstas. VI.- Los agravios. Los fundamentos de la protesta son lo que a continuación explico. a) Comienza la accionada en la pieza expositora de sus agravios señalando que ?la sentencia en recurso se aparta de la lógica, de la prueba y de los auxiliares, citando extensa jurisprudencia y doctrina, haciendo una lectura parcial de la prueba y modificando el valor de la misma?. Argumenta que el fallo carece de sustento lógico configurándose de ese modo un vicio jurisprudencial que implica incluso la falta de motivación, esto es porque se presupuso probado lo que debía probarse, se partió de ese modo de una conclusión, prejuzgando la búsqueda de la verdad. b) Luego de tal discurrir sobre el decisorio atacado, continua su análisis de porque el demandado es responsable del suceso que motivo las presentes actuaciones. Para afirmar tal premisa analiza la prueba pericial producida: hace hincapié en el acta de fs. 12/13 del Sr. Gabriel Caracoche, quien expresamente manifestó la ?perdida de monóxido de carbono?, agregando que la anomalía detectada constituye una grave responsabilidad del gasista que ha intervenido previamente, agregó que la perdida de monóxido de carbono ha sido posible en virtud de la falta de vidrio en el pulmón del calefactor. c).- Agrega que con respecto al experto de la demandada, es necesario tener en cuenta que el mismo al prestar testimonio ha manifestado no ser gasista matriculado. Considera que del dictamen pericial obrante en autos surge claramente el nexo causal entre las deficiencias del calefactor y las lesiones sufridas por los mismos. Analiza las declaraciones testificales de los Sres. Moreno, Lossino, y Caracoche argumentando que contrariamente a lo sostenido por el ? a quo? las declaraciones aportan elementos que revelen la causa del hecho. Afirma una y otra vez que la causa del daño ha quedado más que acreditada, y por ende el nexo causal entre las deficiencias del calefactor y las lesiones producidas.- d).- Aduce que el sentenciante de grado no ha atendido las declaraciones del testigo Lossino en su totalidad, porque sólo transcribió la parte donde este declaro que ?no había olor a gas? cuando acto seguido agregó ?como era monóxido de carbono?. A continuación de ello transc ribe el concepto de monóxido de carbono que surge de la páginas web de Energas y de Metrogas. e).- Concluye argumentando que la falta de mantenimiento del calefactor, lo que estaba sobre las espaldas del demandado Jaime, y que este puso a cargo de un gasista no matriculado, es lo que ocasionó el hecho dañoso por el que debe responder el demandado. Con tales argumentos peticiona que se revoque la sentencia apelada, acogándose la demanda incoada. VII.- El escrito de expresión de agravios, según lo enseñaba IBÁÑEZ FROCHAM, guarda paralelismo con el escrito de demanda; porque en la segunda instancia es el equivalente de aquella, al punto que la denomina ?demanda de apelación?.- Es que precisamente la pieza sostenedora del recurso , debe contener la crítica concreta y pormenorizada de cada uno de los fundamentos de la decisión que protesta, demostrando palmariamente el yerro que se le adjudica al juzgador de la instancia anterior.- Ello, porque la segunda instancia no es una reedición ilimitada de la primera, porque sólo se efectúa en la medida en que existan agravios idóneos; ya que los fundamentos así no atacados, devienen inmodificables para la Alzada (doct. arts. 260, 261 y 266 ?in fine? del CPC). VIII.- La expresión de agravios de los accionantes bordea la insuficiencia, ya que deja en pie plurales asertos del juzgador que ni se detiene a considerar.- Sólo el beneficio de la duda, me inclina a no declarar la inidoneidad de la misma; ya que así mejor se propende a la más plena defensa en juicio. Sin perjuicio de ello, de una simple lectura de la sentencia y la expresión de agravios, se advierte que la índole y envergadura de los agravios traídos, ni rozan siquiera a los considerandos del juzgador en lo relativo al temática de la responsabilidad del locador y del locatario, los que he reseñado con anterioridad en el párrafo III del presente. Ni una sola palabra media por parte de los accionantes en torno a que la normativa legal citada por el juzgador no sería aplicable en el ?sub lite?. Añado a esto, que por mi parte, estimo que la normativa citada por el señor juez ?a quo? es la correcta, aclaración que debo efectuar porque así me lo impone el principio ?iura novit curia? (art. 163 inc. 6, 164 y cons. del CPCC). IX.- Liminarmente debo señalar, en orden a efectuar el enfoque legal de la cuestión, que el art. 1525 del código Civil, citado por los accionantes en el escrito postulatorio de la instancia, no resulta aplicable en el caso de autos. Dicha norma reza que ? el locador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada que impidieran el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso de la locación, y el locatario puede pedir la disminución del precio, o la rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa?. La doctrina entiende que el vicio debe ser un vicio o defecto grave que impida el uso de lo arrendado por parte del locatario. Sosteniendo que el metro o medida

lo estaría dando el art. 2164 del mismo cuerpo normativo en la oración que, referente a la cosa, expresa ¿que la hagan impropia para su destino? (Belluscio-Zannoni ¿ Código Civil y leyes complementarias?; Ed Astrea; pág 342). No es ello lo que sucede en la especie, porque es obvio que el desperfecto de un calefactor no hace la cosa impropia para su destino, ni los inquilinos - en la especie - ejercieron ninguna de las disyuntivas posibilidades que dicha norma ponía a su alcance. X.- Dicho todo esto, a fin de focalizar debidamente el ¿thema decidendum? debo explicitar que el mismo no gira enderedor de la relación de causalidad entre el defecto del calefactor y los daños por éste producidos a los accionantes. La cosa gira en torno a la obligación que tenía el locatario de comunicar al locador la falla aparecida, toda vez que en el contrato de locación pactóse que se hacía entrega de la misma al locatario en ¿buen estado? (sic fs. 28/29). La co-locataria Sra. Verónica Trucco al absolver posiciones reconoció que ¿ el calefactor quedó bajo y se apagó y cuando volvió el frío se prendió el día del accidente? (sic. respuesta a la posición SEXTA según surge del acta fs. 188). Esta declaración confesional produce plena prueba sobreponiéndose a cualquier otro elemento convictito (art. 421 del CPCC). El reflexivo ¿se? utilizado tanto para aludir que el calefactor se apagó cuando ¿quedó bajo?, y que ¿se prendió? cuando volvió el frío permite entender que tanto el apagado como el encendido fueron obra de los ocupantes del bien (doct. art. 384 del CPCC). De esto se deduce que el aparato, desde la ocupación de los inquilinos funcionó bien hasta que al ser encendido nuevamente se produjo la anomalía que se denuncia (que tanto los locatarios como su hijo menor padecieron las consecuencias que atribuyen al monóxido de carbono que indebidamente salía del calefactor). XI.- Entonces al encender el calefactor los ocupantes del inmueble debieron percatarse del mal funcionamiento del mismo, máxime - tratándose de un artefacto de tanta peligrosidad si su funcionamiento no es el correcto--; cosa que evidentemente no advirtieron. Y esta falla es tanto más sensible cuanto la parte actora aferrándose a las palabras del Sr. Gabriel Caracoche sostiene que ¿ la perdida de monóxido de carbono ha sido posible atendiendo a la falta de vidrio en el pulmón del calefactor de tipo tiro balanceado?. Dicha falla, evidentemente, era fácilmente perceptible a simple vista (doc. art. 902 y concs. del C Civ). No se concibe que tal vidrio visor haya faltado durante el tiempo en que el calefactor funcionó normalmente, y sin producir daño alguno a los ocupantes del departamento, antes del hecho detonante del reclamo de la parte actora. XII.- A esta altura de los acontecimientos, cabe preguntarse cuál era la conducta debida. Ello puede ser sintetizado de este modo: la conducta debida era que al encender el calefactor y comprobado el faltante del vidrio, debían los locatarios comunicar tal circunstancia al locador. Si no procedieron de dicho modo, mal pueden hacer caer sobre las espaldas del locador una obligación (la de reparar el calefactor) de la que el mismo no tenía el mínimo conocimiento. Es que precisamente el art. 1544 del Código Civil citado por el sentenciante de grado hace referencia a los gastos o reparaciones a cargo del loador, que se reputaran hechas por el locatario... cuando no podían ser demoradas y le era imposible al locatario avisar al locador para que las hiciera o lo autorizase para hacerlas. De modo tal que como correctamente lo ha señalado el ¿a quo? que ¿constituye una obligación del locatario el poner en conocimiento del locador los defectos, para que realice las reparaciones necesarias en el más breve plazo posible?. Agrego a esto, que tal como surge del art. 1580 del CC, los accionantes - como locatarios - podrían haber efectuado la reparación compensando la misma con arriendos futuros. Entonces, ¿no procediendo de tal modo, su falta de diligencia lo torna responsable de los daños y perjuicios ocasionados al inmueble locado?, es que ¿ si la cosa fue entregada en buen estado al inicio de la locación, debe así reintegrársela, de lo contrario el locatario debe probar que los desperfectos se produjeron sin culpa de su parte?. Comparto íntegramente la conclusión recién transcripta, y con ello ha de quedar sellada la suerte adversa del recurso traído; proponiendo de tal modo la confirmatoria del decisorio apelado (doct. arts. 1514, 1515, 1516, 1517, 1530, 1561,1562, 1573, 1580 y concs del Código Civil). Tal solución, y a fin de no caer en demasía decisoria, torna innecesario el análisis de los restantes elementos convictitos, como las declaraciones testificales y lo afirmado por el perito en su experticia realizada en autos. Costas de Alzada. En atención a que el recurso de los accionantes fracasa, los mismos deben soportar las costas de Alzada (doct. art. 68 del CPCCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la misma PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Jueza Dra. Orlando aduciendo análogas razones, dio su voto también por la AFIRMATIVA A la segunda cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. Marchió dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Confirmar la sentencia apelada de fs. 408/412 en lo que ha sido materia de apelación y agravios; con costas de esta instancia a la parte actora vencida (doct. art. 68 del CPCC). ASÍ LO VOTO.- A la misma SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Jueza Dra. Orlando, por iguales fundamentos y consideraciones, emitió su voto en el mismo sentido. Con lo que se dió por terminado el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Mercedes, 10 de febrero de 2015. Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que conforme los términos del acuerdo que precede, SE RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada de fs. 408/412 en lo que ha sido materia de apelación y agravios; con costas de esta instancia a la parte actora vencida (doct. art. 68 del CPCC). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA SE 000897E