

Danos Derivados De La Propiedad Horizontal Prestacion Del Sistema De Calefaccion Central

JURISPRUDENCIA

Daños derivados de la propiedad horizontal. Prestación del sistema

de calefacción central Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada a obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la deficiente prestación del sistema de calefacción central del edificio. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?N. J. E. c/ CONS. DE PROP. URIBURU ... s/ DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA PROP. HORIZ.?, respecto de la sentencia de fs. 261/267 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO - HUGO MOLTENI - A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO: I.- La sentencia recaída a fs. 261/267 hizo lugar a la demanda entablada por J. E. N. contra ?Consortio de Propietarios Uriburu ...?, tendiente a obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la deficiente prestación del sistema de calefacción central del edificio. En consecuencia, condenó al emplazado a abonar la suma de Pesos Seis Mil (\$ 6.000.-), con más sus intereses y costas del juicio.- Contra dicho pronunciamiento se alzan a fs. 309/312 las quejas del demandante, las que merecieron la réplica de la parte contraria a fs. 317/319.- II.- El accionante se agravia por cuanto considera que el Sr. Juez de grado ?...olvida poner en cabeza de la demandada -consorcio de Uriburu ...- como obligación de hacer a fin de cesar en el daño aun persistente, la deber de reparar como parte de la condena. Por lo que esta parte se agravia de la ausencia de esta imperiosa necesidad de reparación y saneamiento de los dos radiadores el uno correspondiente al baño principal y el otro al dormitorio principal...? (cfr. fs. 310).- Ahora bien, malgrado las quejas esgrimidas, no se logra apreciar la omisión del anterior sentenciante denunciada sino que, en su caso, se advierte que aquella pretensión no fue deducida al momento de interponer la demanda.- Nótese que el Sr. Navajas expone en su libelo de inicio que ?vengo a promover formar demanda de daños y perjuicios contra el ?CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA CALLE URIBURU ...' por los graves daños y perjuicios, que sufro hace prolongado tiempo, por la falta de mantenimiento adecuado y el consecuente mal funcionamiento de la calefacción central del edificio en el departamento identificado como unidad funcional N°...se interpone la presente demanda por la suma de treinta mil pesos (\$ 30.000.-), que surge del punto liquidación, con mas sus intereses y costas y/o en lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos? (cfr. fs. 59), agregando en el petitorio que ?...oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes, con mas intereses, costas y desvalorización monetaria hasta el efectivo e íntegro pago? (cfr. fs. 62 vta.).- Ni siquiera al citar el derecho aplicable en la especie menciona alguna de los disposiciones contenidas en el Libro Segundo, Sección Primera, Título Octavo, del Código Civil (?Obligaciones de hacer o de no hacer?), ni tampoco la lectura íntegra y comprensiva del escrito postulatorio permite inferir que el objeto de la demanda deducida incluya la pretensión que ahora, en forma tardía, introduce en esta Alzada.- Es más, al resumir en el alegato las cuestiones a resolver por el Sr. Magistrado de la anterior instancia indica: ?DEMANDA: a fs. 59/92 se presenta J. E. N. e inicia demanda de daños y perjuicios contra el Consorcio de Propietarios de la Calle Uriburu ... por cobro de pesos \$ 30.000.- más sus intereses y costas. En ella se responsabiliza al consorcio por la falta de mantenimiento de la calefacción central del edificio, pedido que fue realizado en más de una oportunidad y por mucho tiempo? (cfr. fs. 255).- Así las cosas, cabe recordar que el objeto de la demanda, aparte de ser idóneo y jurídicamente posible, debe hallarse debidamente precisado. A este último requisito, en particular, se refieren los incs. 3° y 6° del art. 330 del Código Ritual en tanto exigen, respectivamente, que la demanda contenga ?la cosa demandada, designándola con toda exactitud? y ?la petición en términos claros y positivos?.- El mencionado inc. 3° requiere, como fácilmente se percibe, la exacta delimitación, cualitativa y cuantitativa, del objeto mediato de la pretensión formulada en la demanda. Cuando el inc. 6° exige que la demanda contenga ?la petición en términos claros y positivos? alude, fundamentalmente, al objeto inmediato de la pretensión formulada en aquélla, es decir a la clase de pronunciamiento judicial que se persigue en el caso concreto (condenatorio, declarativo, determinativo, etc.); pero también comprende al objeto mediato, ya que no se concibe una petición que omita la mención del bien de la vida sobre el cual dicho pronunciamiento debe recaer (cfr. Palacio, Enrique L., ?Derecho Procesal Civil - Actos Procesales?, Ed. Abeledo - Perrot, Bs. As., 1977, T° IV, págs. 289/290 y 293).- El objeto planteado requiere suficiente claridad y precisión para evitar posteriores confusiones y un ejercicio adecuado del derecho de defensa. Por eso, en el momento de indicarle al Juez cuales son las cosas que se piden, deben enumerarse una a una sin poder involucrarlas en el ?etcétera?, por el alcance incompatible que tiene respecto a la

claridad y precisión exigida. El fundamento del art. 330 incs. 3º, 4º y 6º radica en el principio de lealtad y buena fe procesal que obliga a las partes a ser claros en su exposición, evitando ocultamientos. Así, debe saberse qué es lo que se demanda y los hechos y circunstancias, para que la contraparte conozca las cuestiones planteadas y pueda preparar sus defensas y probanzas. Por ello, no pueden dejarse librados tales elementos a lo que resulte de la prueba, pues se colocaría al demandado en una situación de incertidumbre y desventaja que afectaría los derechos constitucionales de propiedad y defensa (cfr. Gozáni, Osvaldo A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado y Anotado", Ed. La Ley, 2002, Tº II, pág. 220).- A su turno, conforme lo prescribe el artículo 277 del ritual, el Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia, indicando como límite del poder de alzada el "thema decidendum" propuesto por las partes en los escritos de constitución del proceso y el principio de congruencia, pues la Cámara no puede tratar cuestiones que no hayan sido sometidas al conocimiento de la juez de primera instancia, incurriendo en incongruencia en caso de resolver pretensiones deducidas extemporáneamente en la Alzada (conf. Colombo- Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", to.III, LA LEY, pág.190).- En consecuencia, es de toda obviedad que lo aquí solicitado transgrede los términos de la litis, en tanto recién fue introducido en oportunidad de expresar agravios. En efecto, el principio de congruencia, de indudable rango constitucional y cuyo fundamento se encuentra en los artículos 34 inc. 4º y 163 inc. 3º del Código Procesal, se alza como obstáculo insalvable para acceder a lo peticionado en esta Alzada. Este principio exige la concordancia que debe existir entre la demanda, la contestación y la sentencia en lo que hace a las personas, al objeto y a la causa, de modo que, las partes al fijar el alcance y el contenido de la tutela jurídica requerida delimitan la actividad jurisdiccional a las cuestiones incluidas en la pretensión del actor y la oposición del demandado (conf. voto de la Dra. Luaces en Libre nº 227.657 del 15/12/97; voto del Dr. Escuti Pizarro en E.D. 86-423 y sus citas de Palacio, "Derecho Procesal Civil" Tomo I, pág. 258/259; Fassi -Yáñez "Código Procesal" Tomo I, pág. 779).- Por consiguiente, si tal como lo establece el imperativo legal de los artículos 163, inciso 6º y 34, inciso 4º del Código Procesal, el sentenciante debe ceñir su pronunciamiento a las pretensiones invocadas por las partes, no correspondería acceder a lo peticionado en esta instancia sin violentarse el principio de congruencia rector de nuestro procedimiento. De allí que nada deba decidir esta Alzada en orden la "obligación de hacer" que deduce el actor tardíamente en el memorial.- III.- El accionante se queja, asimismo, por el monto concedido en concepto de "daños en general". Así, refiere que "...no sólo comprende la adquisición de aparatos de calefacción eléctricos para dos ambientes, sino también gasto de mayor cantidad de fluido eléctrico, gastos que da por ciertos y que se incrementan dado la zona en que está ubicado el inmueble por carecer de subsidio a la electricidad" (cfr. fs. 310 vta).- Al respecto, el sentenciante sostuvo que "...el accionante no ha determinado en forma precisa el rubro en estudio. Es de notar que en la demanda no se encuentra justificado el monto que hace a la pretensión por los supuestos daños "en general" (cfr. fs. 265). No obstante ello, justipreció la partida en estudio en la suma de Pesos Tres Mil (\$ 3.000).- En este orden de ideas, se advierte que al peticionar por este rubro en el escrito de demanda el accionante se limita a requerir "Daños en General se presupuesta la cantidad de veinticinco mil pesos (\$ 25.000)" (cfr. fs. 62), sin siquiera explayarse sobre cómo se compone dicha cifra y en razón de qué la solicita.- Si bien ello por sí sólo conduce al rechazo de la partida peticionada, lo cierto es que atento la falta de recurso del consorcio accionado solicitando su desestimación, propondré a mis distinguidos colegas que se confirme el monto otorgado en el pronunciamiento apelado.- IV.- Por último, las quejas del actor atinentes a la cuantía del "daño moral", no constituyen la crítica concreta y razonada que prescribe el art. 265 del Código Procesal, ya que sólo constituyen una mera discrepancia, que apenas contiene una escueta argumentación, sin valor para fundar un recurso.- Por consiguiente, la ausencia de fundamentos que apunten a rebatir eficazmente las consideraciones de la decisión adversa a sus intereses, lleva a imponer la deserción del recurso (art. 266 del rito).- V.- En definitiva, si mi criterio fuera compartido, debería confirmarse la sentencia apelada en lo que decide y fue objeto de agravios, con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido, de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).- Los Dres. Sebastián Picasso y Hugo Molteni votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Ricardo Li Rosi.- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala "A" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, 4 de abril de 2016. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia apelada. Con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido.- Atento lo decidido precedentemente corresponde entender en los recursos de apelación deducidos contra los honorarios fijados en la anterior instancia.- Ello así, valorando la calidad y extensión de la labor desplegada por los profesionales intervinientes dentro de las tres etapas en que se dividen los juicios ordinarios, monto de la condena con sus intereses, lo establecido por el decreto ley 7887/55, la ley 16.638/56, los artículos 1, 6, 7, 19, 37 y 38 de la ley 21.839 y concordantes de la 24.432 corresponde confirmar los emolumentos fijados a favor de la dirección letrada de la parte actora, Dres. F. y D. C.; los de la dirección letrada de la parte demandada, Dras. G. y D. S.; los del perito ingeniero, R. C. A., los de la Dra. B. y los de la mediadora.- Por su labor en la alzada que diera lugar al presente fallo, se fijan los honorarios del Dr. C. F. F. y L. H. D. C., en conjunto, en PESOS SEISCIENTOS (\$ 600) y los de la Dra.

D. M. S., en PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA (\$ 450) (arts. 1, 6, 7, 14 de la 21.839 y concordantes de la 24.432), sumas que deberán ser abonadas en el plazo de diez días.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.- RICARDO LI
ROSI SEBASTIÁN PICASSO HUGO MOLTENI 009473E