

## Danos En El Inmueble Filtraciones Dano Moral

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Daños en el inmueble. Filtraciones. Daño moral Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de daños deducida contra el consorcio, pues surgen acreditados los daños y filtraciones ocurridos en el departamento de los demandantes a raíz de los desperfectos o roturas de cañería de propiedad común. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días de noviembre de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?P H O Y OTRO C/ C. DE P. V DEL P 2102 Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, respecto de la sentencia de fs. 499/507, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES- CARLOS ALFREDO BELLUCCI.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia de fs. 499/507 hizo lugar a la demanda entablada por H O P y su cónyuge P S L contra el consorcio de propietarios del edificio V d P de esta ciudad, a quien condenó al pago de \$28.964 y u\$s 5.478, más intereses y costas. Para así decidir el pronunciamiento tuvo por acreditados los daños y filtraciones ocurridos en el departamento de los demandantes a raíz de los desperfectos o roturas de cañería de propiedad común. II.- La actora y las herederas de su cónyuge fallecido (fs. 535/537 y 544 /555) y el consorcio de copropietarios apelaron el fallo. Las primeras, en su escrito de fs. 557/562, respondido a fs. 588/589, reclaman la modificación del punto de partida de los réditos y de la tasa de interés dispuesta para la obligación en dólares y el incremento de lo acordado por daño moral. El segundo, en su memorial de fs. 563/567, contestado a fs. 571/578, argumenta que los perjuicios se produjeron por las obras mal realizadas efectuadas con anterioridad a que los demandantes hubiesen adquirido el inmueble. III.- Cabe tratar, en primer término, la asignación de responsabilidad, aclarando que en razón de la fecha en la que tuvo lugar el hecho invocado como generador de la deuda que se reclama, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado, similar al art. 3 del Código Civil). La falta de atención por parte del consorcio a la reparación y mantenimiento de las cosas comunes puede dar lugar a acciones de daños y perjuicios, sea de los consorcistas o de terceros. Los deterioros debidos a su incumplimiento que perjudiquen a las partes comunes del edificio o a otros copropietarios (o a terceros) deben repararse en los términos del art. 505, inc. 3 del Código Civil (cf. Highton, Elena I., Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 384). Se ha entendido que en supuestos de humedades en edificios sometidos a propiedad horizontal en principio responde el consorcio siempre que la causa adecuada al daño provenga de las cosas comunes (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 333.241, del 17/7/02; íd., sala A, en La Ley, 1991-B, p. 225 y L. 184.833, del 6/5/96; íd., sala B, L. 271.008, del 25/10/99; íd., sala H, en Jurisprudencia Argentina 1997-IV, p. 608; íd., sala F, en El Derecho t. 78, p. 378 y ?Pérez, Delfina c/ Consorcio de Propietarios Galicia 670?, del 7/3/05, en La Ley 2005-C, p. 846). Esta responsabilidad del consorcio por los daños provocados por filtraciones o taponamientos en las cañerías comunes ha sido reiteradamente reconocida por la jurisprudencia (cf. C.N.Civ., sala E, ?Vélez de Pirola, Beatriz E. y otro c/ Rueda, Pablo R. y otros?, del 13/6/05, en La Ley Online AR/JUR/4268/2004; sala F, ?Pavicic, Eva c/ Cons. de prop. Frías 522?, del 14/7/06, en La Ley Online AR/JUR/4150/2006; sala A, ?Siri, Elida M. c/ Rellan, Carlos G.?, del 7/8/07, en La Ley Online AR/JUR/4715/2007; sala D, ?Bellaggio, Alberto Luis y otros c/Consorcio de Propietarios Hipólito Yrigoyen 2283/87?, del 8/5/07, en el Dial A3E3F). Su fundamento se encuentra en la vulneración de cláusulas reglamentarias o de la obligación genérica de seguridad inherente a la propiedad horizontal que surge del texto y de la finalidad de la ley 13.512 y del art. 1198 del Código Civil (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 487.421, del 29/11/07; ver asimismo arts. 2037 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación). En el caso, el daño como presupuesto de la responsabilidad civil, sin perjuicio de lo que cabe decir sobre su extensión y su relación causal, se encuentra acreditado pues no se discute la existencia de deterioros en la unidad de los actores. Por otra parte, está reconocido en el escrito de contestación de demanda que ?comenzó a aparecer en el cielorraso de la cocina del 3° piso un goteo esporádico que indicaba algún inconveniente en el piso superior? (fs. 272); que el administrador contrató una persona que determinó que la causa estaba en una boca de acceso (caja de plomo) que ?tenía una pequeña fisura en el piso? (fs. 272 vta.); y que para arreglarla, al descubrirla se hizo un agujero en la losa que comunicaba los dos pisos (fs. 273). También admitió el consorcio que ?la noche previa al arreglo es muy probable que la propietaria del 4° piso olvidándose o no dándose cuenta de en qué situación estaba la cañería, utilizó o la pileta de cocina o la pileta de lavar la ropa que se encuentra más alejadas y desaguan en esta boca de acceso. Como la boca de acceso se encontraba sin sus dos tapas y taponada en su desagüe a la columna vertical, con el agua recibida se desbordó y al existir un agujero al piso inferior cayó al

mismo? (fs. 273). Esta caída de agua también está acreditada con la declaración testifical del encargado de su arreglo (fs. 363/364) y con la del entonces administrador (fs. 371/372). El consorcio, sin embargo, arguye que los daños no se produjeron por filtraciones emanadas de cañerías comunes ubicadas en el piso superior, sino por obras mal realizadas efectuadas en su unidad con anterioridad a que los demandantes la hubieran adquirido. Para este tipo de cuestiones el informe pericial constituye uno de los principales elementos de juicio a apreciar, en tanto emana de un científico especializado en la materia y que, como perito único designado de oficio, rinde asesoramiento inspirado en su mejor saber y entender (cf. C.N.Civ., sala J, "Fundación Madre de la Esperanza c/ Consorcio de Propietarios de la calle F. D. Roosevelt 2022", del 25/4/07). La perito arquitecta desinsaculada comprobó secuelas de las filtraciones en el piso del comedor, living, paso, cielorraso de la cocina y del baño (fs. 165/167 de la prueba anticipada) y señaló que pudo corroborar que las fotografías acompañadas por los actores (con certificación notarial no impugnada) y el informe del arquitecto Ruiz Luque (fs. 80/89 y 78/79 del citado expediente), se correspondían con la realidad. Este último destacó que "a raíz de la pérdida de agua del piso superior se produjo una inundación en el lugar donde se encuentra constituido, provocando daños en el piso de parquet de roble de Eslovenia del living y comedor, siendo ésta la única y evidente causa de tal daño". La perito además expresó que los daños existentes en el cielorraso de la cocina resultaban compatibles con los hechos relatados en la causa (fs. 168). A su vez, al dictaminar nuevamente en el juicio principal dijo que era probable que pudiese haber fisuras en el fondo de una boca de desagüe de plomo (como lo ha reconocido la propia demandada respecto de la existente en el piso cuarto), y que los líquidos que escurran de dicha instalación caigan "sobre los cielorrasos suspendidos o independientes existentes, escurriendo por los huecos que hubiese en los mismos" (fs. 410 vta.). De igual modo, negó relevancia al retiro del desagüe de la pileta de patio anulada (obras realizadas por el anterior propietario del departamento) en la generación de los daños observados (fs. 409 vta.). La eficacia probatoria del dictamen ha de estimarse de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 386 del Código Procesal), teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, las observaciones formuladas y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca (art. 477 del citado cuerpo legal). A pesar de que en nuestro sistema el peritaje no reviste el carácter de prueba legal, si el experto es una persona especialmente calificada por su saber específico y se desempeña como auxiliar judicial distinto de las partes, la prudencia aconseja aceptar los resultados a los que haya llegado, en tanto no adolezca de errores manifiestos, o no resulte contrariado por otra probanza de igual o parejo tenor (Fallos: 331:2109). Aun cuando las conclusiones del dictamen pericial no obligan a los jueces en la ponderación de la prueba, para prescindir de ellas se requiere, cuanto menos, que se les opongan otros elementos no menos convincentes (Fallos: 321:2118). Si no se observan razones que desmerezcan sus asertos, corresponde asignarle suficiente valor probatorio (Fallos: 329:5157), que es lo que ocurre en el caso ya no fueron formuladas objeciones a la peritación realizada en el proceso de prueba anticipada, que resulta determinante para la solución del litigio, y las presentadas en el principal fueron respondidas a fs. 437, sin que la recurrente se hiciera cargo de tal contestación. Tal aserto se ve corroborado, asimismo, con la absolución de posiciones en rebeldía de la parte demandada (fs. 321 y 498; y art. 417 del Código Procesal). Vale decir que se halla suficientemente demostrada la relación causal entre las filtraciones provenientes del piso superior y los daños verificados en la unidad de los demandantes. Ahora bien, esta verificación, a mi juicio, no enerva la incidencia en la generación de una parte de los perjuicios, del declive del piso de la cocina. Este declive ha sido descripto en el informe volcado en el acta notarial de fs. 78/79, y verificado con una prueba material de derrame de agua llevada a cabo por la perito arquitecta (fs. 166 de la prueba anticipada). Además el testigo de fs. 353/355 del proceso por daños, aportado por el consorcio, dio cuenta de lo que calificó como "un problema de declive". La experta, en el juicio principal, ratificó que "se realizó la verificación del escurrimiento del agua en los pisos de la cocina y baño, comprobando que los mismos se dirigen hacia el piso de parquet de las áreas linderas", y puso de manifiesto que las consecuencias del evento dañoso "en parte se debe a las pendientes del piso" (fs. 410 vta.). Resulta insoslayable, entonces, atemperar la extensión de la responsabilidad en la afectación de los pisos de madera (*quercus robur slavonica*) en razón de la concausalidad en la producción de los perjuicios. Para determinar la causa de un daño, se debe hacer ex post facto un juicio de adecuación o cálculo de probabilidad a la luz de los hechos de la causa, habrá que preguntarse si la acción u omisión del presunto agente - en abstracto y prescindiendo de sus condiciones particulares -, era por sí misma apta para ocasionar el daño según el curso ordinario de las cosas. Si se contesta afirmativamente de acuerdo con la experiencia diaria de la vida, se declarará que la acción u omisión era adecuada para producir el daño, el que será entonces imputable objetivamente al agente. Si se contesta que no, faltará relación causal, aunque considerando el caso en concreto tenga que admitirse que dicha conducta fue también una *condictio sine qua non* del daño, pues de haber faltado este último no se habría producido o al menos no en esa manera (cf. López Mesa, Marcelo J., El mito de la causalidad adecuada, La Ley 2008-B, 861). Por lo expresado, al no encontrar motivos para asignar mayor incidencia causal a alguno de los factores examinados en detrimento del otro, considero que corresponde atribuir por partes iguales la responsabilidad en la afectación de los pisos de madera y modificar la sentencia en tal sentido. IV.- En lo atinente a la reparación del daño moral -prevista en los aplicables arts. 522 y

1078 del Código Civil y en el art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación- sabido es que está dirigida a compensar los padecimientos, molestias e inseguridades, únicamente desde el plano espiritual, para mostrar en qué medida ha quedado afectada la personalidad. El detrimento de índole espiritual debe tenerse por configurado por la sola producción del episodio dañoso, ya que se presume -por la índole de los daños padecidos- la inevitable lesión de los sentimientos de la demandante y, aun cuando el dolor no puede medirse o tasarse, ello no impide justipreciar la satisfacción que procede para resarcir -dentro de lo humanamente posible- las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida por la actora, teniendo en cuenta la índole del hecho generador de la responsabilidad y la entidad del sufrimiento causado, que no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a éste (cf. Fallos: 334:1821; 332:2159; 330:563, entre otros). En lo que concierne a este tópico, se ha destacado que si bien son insuficientes a estos efectos los desagradados o molestias que pueda haber sentido los damnificados por meros daños materiales a un objeto, pues en este supuesto el resarcimiento material agota el crédito, la vida en el hogar se deteriora ante la irrupción en la paz de la vivienda de manchas de filtraciones y humedades -que en el caso llegó a la aparición de un agujero en el techo-, entrada y salida de trabajadores con las consiguientes necesidades de destinar tiempo y atención a los problemas, prolongación de incomodidades por trabajos mal terminados, etc. (cf. Highton, Elena I., Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 388). Así, se ha reconocido la procedencia de establecer una reparación por este tipo de perjuicios en los supuestos de inmisiones materiales como las aquí descriptas (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 332.321, del 30/11/01 y L. 497.722, del 11/4/08; íd., sala C, "Ramos Fretes, Julio H. c/ Sarugo, Erlinda H. s/daños y perjuicios", del 11/3/97 en La Ley, 1997-C, p. 736; íd., sala E, L. 42.745, del 21/3/89, L. 278.982, del 23/2/00 y ?Arazi, Cynthia O. V. y otro c/ Consorcio de Prop. Olazábal 4336/40?, del 1/12/06, en La Ley 2007- B, p. 138; íd., sala F, ?Pérez, Delfina c/ Consorcio de Propietarios Galicia 670?, del 7/3/05, en La Ley 2005-C, p. 846; íd., sala I, L. 81.226, del 21/2/91). A la luz de lo expuesto, teniendo en cuenta los padecimientos que caben inferir por las filtraciones y el estado de deterioro del inmueble (fs. 407/411), corroborados por las declaraciones testificales de fs. 353/355 y fs. 356/357; cuya cuantificación los actores dejaron al arbitrio judicial (fs. 14); como así también la incidencia causal de las características del piso de la vivienda; postulo confirmar el importe asignado. V.- En lo que atañe a la tasa de interés a aplicar, de acuerdo con lo decidido en el fallo plenario ?Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios?, del 11 de noviembre de 2008, resulta adecuada la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina con el alcance de tal fallo (art. 303 del Código Procesal). Sin embargo, debe modificarse el punto de partida fijado por la sentencia. Por tratarse de un supuesto de responsabilidad contractual; y en virtud de lo previsto en el art. 508 del Código Civil, el curso de los intereses ha de correr desde la carta documento de fs. 41 enviada el 22 de diciembre de 2010 (cf. C.N.Civ., sala B, ?Arozamena, María c/ Burgueño, Enrique A.?, del 25/10/04, en Doctrina Judicial, 2005-2, 22, íd., sala H, ?Guglielmetti, Oscar José c/ Brusco, Luis Roberto?, del 19/6/07, La Ley Online AR/JUR/4272/2007; íd., esta sala, L. 516.409, del 23/12/08). En cuanto al capital que deberá desembolsarse en dólares estadounidenses propongo que lo accesorios se liquiden al 8% anual, como habitualmente ha decidido esta sala (cf. C.N.Civ., esta sala G, en R. 487172 del 7/8/07 y 510172 del 24/6/08, entre otros). La decisión que postulo no se contrapone con la que surge de aplicar la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación (art. 768), que si bien no contempla en su letra la facultad judicial de fijar intereses, ha de ser integrada con los arts. 768 y 1478 (cf. art. 2 del mismo cuerpo legal) y con el deber de los jueces de resolver -con razonable fundamento- los asuntos que les sean sometidos a su jurisdicción (art. 3 del nuevo código de fondo y art. 163, inc. 6, del Código Procesal), conforme con la idea de contar con ?mayor flexibilidad a fin de adoptar la solución más justa para el caso? (cf. Fundamentos del Anteproyecto) (cf. C.N.Civ., esta sala CIV/11380/2010/CA1 del 18/8/2015 y CIV/64233/2008/CA1 del 21/9/15). VI. En su mérito, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo al acuerdo modificar el pronunciamiento apelado para reducir la partida atinente a la reposición del piso de roble de Eslovenia a un total de u\$s 2.739 y la de mano de obra del parquetista a \$ 3.264 en razón de la atribución compartida de responsabilidad; para fijar los intereses conforme lo expresado en el apartado V; y para confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; con costas de alzada al ente demandado sustancialmente vencido (art. 68 del Código Procesal). El Doctor Bellucci votó en igual sentido por análogas razones a las expresadas en el voto del Doctor Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, ... de noviembre de 2016.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Modificar el pronunciamiento apelado para reducir la partida atinente a la reposición del piso de roble de Eslovenia a un total de u\$s 2.739 y la de mano de obra del parquetista a \$ 3.264 en razón de la atribución compartida de responsabilidad; para fijar los intereses conforme lo expresado en el apartado V; y para confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; con costas de alzada al ente demandado. Los honorarios se regularán una vez establecidos los de la instancia anterior. Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13

CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y, oportunamente, devuélvase. La Vocalía n°  
20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).- CARLOS A. CARRNZA CASARES CARLOS A. BELLUCCI  
012481E