

Danos Y Perjuicios Medianeria Filtraciones Responsabilidad Del Consorcio

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Medianería. Filtraciones. Responsabilidad del

consorcio Se mantiene la sentencia que hizo lugar al reclamo de daño emergente efectuado contra el consorcio a raíz de las filtraciones ocurridas en el inmueble del actor. Buenos Aires, a los 12 días del mes de noviembre de ...2015, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?PADILLA CARLOS ADOLFO c/ CONS DE PROP DE AVENIDA CORDOBA .../... s/DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA PROP.HORIZ? La Dra. Beatriz A. Verón dijo: 1.- La sentencia de grado (fs.467/474) hace lugar a la demanda incoada por C.A.Padilla contra Consorcio de Propietarios Av. Córdoba .../..., en consecuencia, condena a pagar una suma de dinero, con intereses y las costas del proceso. Ambas partes apelan, y expresan agravios, la actora a fs. 510/512 y la demandada a fs. 514/515 vta.. Contesta solo la actora a fs. 518/519vta. Lo cuestionado por las partes fueron la responsabilidad y los rubros indemnizatorios derivados del hecho que indicaré a continuación. El actor es locatario de un local comercial dedicado a la venta de artículos deportivos ubicado en la Av. Córdoba .../.... Sostiene alquilar el inmueble desde el año 1993 y que el 24/9/2011, aproximadamente a las 23,45 hs. recibió un llamado del encargado del edificio, dando a conocer que el local estaba inundado, lo cual pudo constatar. 2.- Ahora bien, con carácter previo a todo análisis, cabe señalar por lo pronto que el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994, contempla de manera expresa lo tocante a la ?temporalidad? de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por ello, corresponde ponderar que en el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, y también -por tanto- las consecuencias que emanan de ella, por lo que al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica y utilizó ajustadamente la juez de grado. 3.- Responsabilidad. La escueta expresión de la demandada ?y no puede el Sr. Juez a quo meritar la cuantía porque no está probada en autos el hecho generador de la responsabilidad, ni el daño ni la existencia acabada de la mercadería. El daño emergente se fijó caprichosamente?. Tal expresión no reúne mínimamente la exigencia del art. 265 del rito. A los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, es imprescindible que el apelante exponga claramente las razones que torna injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumentalmente el error del juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que no está facultada constitucionalmente para suplir las carencias argumentales o las quejas que no dedujo. Para que la expresión de agravios sea procedente, el litigante debe seleccionar del discurso del magistrado aquél argumento que constituya la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión, y señalar punto por punto los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (Ibáñez Frochman, Manuel ?Tratado de los recursos en el proceso civil? Bs. As., 1969, pág. 152, Fassi, S. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación? Bs. As. 1971, pág. 473; Morello, Augusto ?Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Prov. de Buenos Aires y de la Nación, Comentado y Anotado? T.III, pág. 351; Colombo, C.-Kiper, C. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado?, T.III, pág. 171/2; esta Sala, expte. n°2.575/2004 ?Cugliari, Antonio Carlos Humberto c/ Bank Boston N.A. s/cancelación de hipoteca? del 1/10/09; expte. n° 7.153/2007 ?Presa, César Dabel c/Silva, Néstor y otros s/daños y perjuicios? del 11/6/2010; expte. n° 66.672/06 ?Medina, Julio César c/Obra Social de la Unión Obrera Metalúrgica y otro s/daños y perjuicios? del 1/7/2010; expte. n°78.543/2004. ?SADAIC c /AGEA SA s/cobro de sumas de dinero? del 11/11/2010; expte. n° 38.136/2008, ?Tical Construcciones SA c/Pafundi, Hugo Orlando y otro s/rescisión de contrato?, del 25/9/2012; expte. n°43.601/2006. ?Boykier, Salomón c/ Pérez de Vallejos, Olivia s/división de condominio?, del 03/02/2011; expte. n° 50.632/2003, ?Cofre, Carlos Argentino c/Davies, Julia Laura (su sucesión) s/ prescripción adquisitiva? del 17/2/2011, expte. n°75.955/2.009, ?Di Gregorio, Antonio Ángel c/Sánchez, Florencio Fauto y otros s/daños y perjuicios?, del 11/02/2014, entre otros). No obstante, este Tribunal se ha guiado siempre por un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por la norma indicada, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de la defensa en juicio, de raigambre constitucional (esta Sala, expte. n°75.058/2000. ?Peralta, Carlos Raúl y otros c/ Coronel Vega, Carlos Javier y otros s/daños y perjuicios? del 11/5/2010; expte. n°48.149/2004, ?Chuviler, Sandra

Beatriz c/González, Manuel s/daños y perjuicios?, del 27/9/2010, expte. n°9.023/98, ?Rodeso SA y otro c/ Berenguer, Fernando César s/daños y perjuicios- Resp.Prof.Abogados?, del 09/11/2012; expte. n°16.193/2006, ?Durante, Cristian Gabriel c/ Silva, María Antonia y otros s/daños y perjuicios?, del 21/3/2013, expte. n° 92.848/2007, ?Ripoll, Jesica Ivon c/Línea 10 Sociedad Anónima y otro s/daños y perjuicios?, del 21/3/2013, entre otros). Es por ello, a la luz de la normativa contenida en los arts. 386 y 477 del Código Procesal, haré mérito de la experticia obrante a fs. 384/387 y de las contestaciones formuladas a fs. 422/vta., 435/vta. y 443.

Fue precisado el origen de las filtraciones: ?...se originaron en las piletas de piso (rejillas de deague) de los baños que posee el local, debido a una obstrucción del desagüe cloacal del edificio? (fs.384, a). ?El mantenimiento de todo el sistema de desagües cloacales dentro del edificio hasta la línea municipal es responsabilidad del consorcio...? (fs.395, d). Con ello, queda precisada la responsabilidad de la demanda, tal como fue expuesto en la instancia de grado.

2.- Rubros. 2.1.- Daño emergente. Fue fijado por este concepto la suma de \$.... La actora reprocha la escasez de la suma, si se tiene en cuenta, las fotos que reflejan las mercaderías, mobiliario afectado y las experticias realizadas. Por el contrario, la demandada quita validez al acta notarial, y los estudios periciales en los que se basó la juez a quo. El acta notarial adunada a fs. ¾ es un instrumento público, que hace plena fe salvo ataque eficaz, que no fue realizado en este caso (conf. arts.979 y 993 del Código de Vélez). Pasando a las experticias. La efectuada por el ingeniero civil indica la relación de causalidad entre el episodio y el daño ocasionado (fs. 385/386, ptos. e y f), aunque no pueda precisar su magnitud. En cuanto al estudio contable, indica ?...que el siniestro vinculado a la mercadería parte del motivo del presente reclamo ocasionó una pérdida de \$..., el cual tuvo su impacto en una disminución del inventario al cierre del ejercicio económico 2011...? (f.410vta.c). Y si bien, el actor ?...no está obligado a llevar libros rubricados, del análisis de la documentación contable suministrada surge que ?el actor lleva un sistema de contabilidad en legal y debida forma?, que permite obtener un cuadro verídico de sus negocios y una justificación clara de todos y cada uno de los actos susceptibles de registración contable (art. 43 del Código de Comercio)? (fs.422, b). Tales extremos, permiten, sin hesitación, proponer elevar este concepto a la suma de \$....

2.2.- Lucro cesante. Este reclamo fue rechazado. La actora reprocha la decisión alcanzada, debido que el reclamo fue probado con las facturas, declaraciones testimoniales y la prueba pericial. El lucro cesante, entendido como la ganancia de que se vio privado el damnificado, no se presume y quien reclama su indemnización debe aportar los elementos que acrediten en forma fehaciente y categórica, el volumen de ingresos dejados de percibir a resultas del siniestro (Conf. Orgaz, A. "El daño resarcible, 3ra. ed., pág. 24, n°7; Mayo en Belluscio " Código Civil Comentado, Anotado y Concordado ", T.2, pág. 720, n°43; Lambías, J.J. " Tratado de Derecho civil- Obligaciones " T.I, pág. 209, n°2321; v. ?Jurisprudencia Agrupada-Lucro Cesante? por Jorge Alberto Diegues, principalmente ptos 1, 2, 5, 10, publicado en La Ley del 9/6/2010; CNCiv. Sala ?C? ?FE.ME.SA c/Agli, Jorge A.? del 23/3/2011, esta Sala Expte. N° 21.852/2010, ?Cesar Gustavo Ariel c/Cafhelar SA s/daños y perjuicios?, del 10 /11 /2015). Tal como lo indicó la juez de grado, no fue acreditado en forma fehaciente una pérdida de ganancias posterior al hecho, por ende, solo cabe confirmar lo decidido en la instancia de grado.

2.3.- Daño moral. Este concepto, a igual que el anterior, fue desestimado. Es pacífica la doctrina y abundante la jurisprudencia que cuando solo se ha probado daños materiales, no puede hablarse de daño moral, ya que se trata de un perjuicio extrapatrimonial con molestias o menoscabo de las afecciones legítimas y esos daños materiales son reparados mediante el reconocimiento de los distintos rubros (conf. esta Sala, "Ferrera, Marcelo c/ Arsanto, Gisela", LL 1991-E-421, Rep. LI, 1991-A-I, pág. 538; CNCiv., Sala F, ?Michanie, Alberto c/Robles Chena, Lucila s/daños y perjuicios (Acc. tran. sin lesiones)- sumario?, del 13/10/98; Sala A, ?Cionci, Sebastian Carlos c/MCBA s/daños y perjuicios?, del 15/09/99). Cuando se trata de cosas materiales que han soportado detrimento, el daño moral puede ser directo si ellas tenían un valor de afección más allá de su valor económico, o indirecto si la destrucción de tales cosas, sin valor de afección, han producido verdaderamente sufrimientos o alteraciones ponderables en el orden extrapatrimonial. Pero, por el simple detrimento de los bienes materiales o por el pasajero cercenamiento en las prerrogativas de su titular, sin que surja de los elementos de juicio tales ataques al orden afectivo o espiritual, no parece aceptable admitir la reparación del daño moral, en realidad inexistente, o en todo caso confundido de tal modo, que la del daño material lo cubre (Conf. CNCiv, Sala C, del 26/4/83, DE, 104-746; íd. Sala B, L. 30.032 del 10/8/87). Ello, me encamina, a proponer la confirmación de la decisión alcanzada en la instancia de grado.

3.- Costas. La demandada peticona, en el supuesto de mantenerse la sentencia de grado, por ser mayor los rubros rechazados, se revoque la imposición de costas. Es sabido que las costas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso para la iniciación, prosecución y terminación de éste. Respecto a su imposición, el Código Procesal ha adoptado en su art. 68 la teoría del hecho objetivo de la derrota. "La justificación de esta institución está en que la actuación de la ley no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor tiene lugar", naciendo su imposición del deber del juez de condenar al derrotado (cfr. Chioventa citado por Fenochietto-Arazi "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. 1, pág. 280 y ss.). Tal principio constituye una regla genérica que, sin embargo, reconoce excepciones. En base a ellas el juzgador puede graduar la proporción en que deben soportarse tales accesorios o bien disponer lisa y llanamente que su distribución se trasunte en el orden

causado. La jurisprudencia -en consonancia con lo dispuesto por el 2º párrafo del art. 68 del rito- alude como causa genérica que autoriza el apartamiento de la regla general que impone las costas a quien ve rechazada su pretensión, a la existencia de ?razón fundada? para litigar, fórmula dotada de suficiente elasticidad como para resultar aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que actuó sobre la base de una convicción razonable (esta Sala in re, expte. n°3.527/2003. ?Ramos, Víctor Hugo c/Corvalán, Segundo Federico s/Ds. Ps.?, del 23/02/2010; expte. n° 101.466/2.006. ?Koval, Jaime c/sucesión de Froilán Goitía y otro s/ consignación?, del 30/3/2010, expte. n° 50.220/2007, ?Pugliese, Marilina c/Thelen, Pablo Daniel s/ Tenencia de hijos?, del 09/02/2012; CNCiv. Sala ?D? expte. n°78.279/03. ?Duncan, Felipe c/ O´Farrel, Juana s/ ordinario?, 11/08/2006, entre otros; Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 373). Por ello, al fallar de la manera señalada en los anteriores acápites -y considerando que la actora razonablemente pudo haberse creído con derecho a todos los reclamos- propicio, que las costas de ambas instancias sean soportadas en el orden causado. Por estas consideraciones, propongo: 1) Modificar la sentencia apelada: elevar el daño emergente a la suma de \$... e imponer las costas en la forma dispuesta en el considerando 3. 2) Confirmar, el resto motivo de apelación y agravios. La Dra. Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).- Fecha de firma: 12/11/2015 Firmado por: MARTA DEL R MATTERA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZ DE CAMARA Buenos Aires, ... noviembre de 2015.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: En atención a lo normado por el art. 279 del CPCCN, corresponde revisar las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia a fs. 473 vta./474 para, eventualmente, modificarlas. En atención al monto de capital por el cual prospera la demanda, naturaleza del proceso, calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, cantidad de etapas cumplidas, resultado obtenido y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 37, 39 y ccds. de la ley 21.839, se elevan los honorarios regulados a favor del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. D.G.A., a la suma de ... pesos (\$...), confirmándose todos los restantes. Asimismo y de conformidad con lo normado por el art. 478 del CPCCN, se confirman los honorarios fijados a favor de los peritos actuantes, así como los correspondientes a la mediadora (art. 1º inc. ?f? del Decreto 1467/2011, Anexo III). Por la labor realizada en la Alzada y de conformidad con las pautas fijadas por el art. 14 de la ley 21.839, regúlense los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. D.G.A., en la suma de ... pesos (\$...), y los correspondientes a la Dra. M.L.C., patrocinante de la demandada, en la suma de ... pesos (\$...). Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).- Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13art. 4º) y oportunamente devuélvase.- 005172E