

Propiedad Horizontal Filtraciones Danos Y Perjuicios Dano Moral

JURISPRUDENCIA

Propiedad horizontal. Filtraciones. Daños y perjuicios. Daño moral

Se confirma la sentencia de grado en lo sustancial que decide acogiendo la demanda por daños y perjuicios derivados de las filtraciones, y elevándose la suma dispuesta para enjugar el daño moral. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 15 días del mes de febrero de dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. ZANNONI. POSSE SAGUIER. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- El actor en su carácter de propietario de la unidad funcional n°..., piso ...°?... del edificio ubicado en Avenida Libertador .../..., localidad de Olivos, partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, demandó al consorcio respectivo solicitando la reparación de los daños sufridos a raíz de diversas filtraciones originadas en desperfectos existentes en partes comunes del edificio en cuestión. El Sr. juez de primera instancia hizo lugar a la demanda y condenó al consorcio accionado a: 1°) realizar en el término de 30 días las reparaciones que se detallan en el considerando V del pronunciamiento. 2°) abonar al actor en concepto de ?daño moral? la cantidad de \$9.100 en el término de 10 días, más sus intereses y las costas del proceso. Apelaron ambas partes. El recurso de la demandada fue declarado desierto a fs. 711. El actor expresó sus agravios a fs. 703/709, cuyo traslado fue respondido a fs. 714/717. II.- Daños existentes en cuarto de baño: (muebles de baño, azulejos y marco ventana). Se agravia el actor de que el magistrado no haya fijado una indemnización por los daños existentes en los ?muebles de baño?. Seguidamente refiere la existencia de piezas de azulejo del baño ?desprendidas o rotas? y sostiene que el marco de la ventana del baño se encuentra dañado por filtraciones provenientes del exterior y debe ser reemplazado por el consorcio demandado. El magistrado desestimó el reclamo efectuado por ?los daños en bañera, azulejos y ventanal? al entender que no se hallaba acreditada la relación causal entre dichos daños y los hechos que motivan la presente demanda (fs. 682). Con relación al estado de la ventana, los azulejos y muebles del cuarto de baño, el perito arquitecto Guillermo J. Marengo constató la existencia de ?varias piezas de azulejos de color celeste desprendidas y rotas?, asimismo señaló que ?el marco de la ventana que da hacia el aire luz está muy corroído, al igual que las hojas corredizas, aparentemente por filtraciones desde el exterior. Esta filtración dejó manchas de óxido entre juntas de azulejos y de ellos con la bañera? (fs. 585). Por otra parte señaló que ?como producto de algún asentamiento diferenciado entre el muro de cierre del espacio y la propia bañera se ha producido un deslizamiento hacia debajo de uno de los bordes de la bañera. En correspondencia con la zona de este deslizamiento, existen un par de rajaduras en los cerámicos del piso aledaños a la bañera y en la base del inodoro. A su vez algunos azulejos presentan una picadura? (fs. 586). Seguidamente sostuvo el profesional que ?todo ello, de acuerdo al actor, fueron deterioros producidos por obreros enviados por el consorcio, que sobrecargaron con sus propios pesos y algún material el andamio armado precariamente, apoyándolo sobre la bañera, el inodoro y la pared? (fs. 586). Al responder la impugnación efectuada por el actor el perito agregó que las marcas de óxido en la bañera se producen especialmente por falta de mantenimiento? (fs.604). Por su parte el perito arquitecto Alberto G. León, con relación a la fisura existente en los cerámicos aledaños a la bañera sostuvo que ?resulta muy difícil poder determinar en que momento y en que circunstancias se produjo dicha patología? (fs. 503 vta. y fotografía de fs. 495). El referido profesional también informó que ?los azulejos que se encuentran junto a las carpinterías metálicas ubicadas en la cocina (puerta) y en el baño (ventana) se encuentran con rajaduras producto de la expansión provocada por la exfoliación. Esta patología es producto de la corrosión debida a las sucesivas pérdidas de líquidos provenientes de las instalaciones de agua y cloacal? (fs.525). Lo informado por los peritos me lleva a coincidir con el criterio del sentenciante de grado en cuanto juzgó que no se hallaba debidamente acreditada la relación causal entre las filtraciones imputables al consorcio y las fisuras existentes en los cerámicos aledaños a la bañera y la base del inodoro. Por el contrario entiendo que si se ha demostrado que los daños presentes en los azulejos y el marco de la ventana del baño tendrían su origen en filtraciones provenientes del exterior, conforme lo informado por los peritos a fs. 525 y 585). Consecuentemente propongo modificar este aspecto del pronunciamiento estableciendo que el consorcio demandado deberá hacerse cargo de la reposición de los azulejos del baño que se encuentran dañados y del cambio de zócalo y dintel de marco ventana del cuarto de baño referidos por el perito a fs 586. III.- Daños en muebles de cocina Se queja el actor del rechazo de este rubro. Sobre el punto el perito arquitecto Marengo señaló que ?los deterioros existentes en los muebles de cocina no fueron causados por las filtraciones, se supone que ellos ocurrieron por falta de mantenimiento y mal uso de las mismas, especialmente cuando se dejó correr agua desde la canilla, cuando el codo y la descarga de la pileta estaban desconectadas. No es un tema que pueda atribuirse a las filtraciones

objeto de este análisis? (fs. 606). Atento a ello y no habiendo aportado el actor otro elemento tendiente a desvirtuar lo informado por el experto propongo confirmar la sentencia en cuanto rechazó el rubro en análisis. IV.- Daños en carpintería y alfombra del living Se agravia el actor de que el magistrado haya rechazado el reclamo por los daños existentes en la carpintería y la alfombra del living. En cuanto al estado de los muebles empotrados del living el perito arquitecto León informó que "no se pudo hacer una evaluación minuciosa ya que se encontraba abarrotado de pertenencias del titular de la propiedad, y tampoco estaban dadas las condiciones para desocupar los muebles para una mejor evaluación" (fs. 524 vta.). Por su parte el perito arquitecto Marengo luego de señalar que las paredes y el cielorraso del living se encontraban afectados por diversas filtraciones, informó "si hubo o no otro tipo de afectaciones, no estaban accesibles y, el actor, quien participó de la visita de inspección ocular no facilitó su visualización y análisis" (fs. 605). Con relación a la alfombra el referido profesional refirió que aquella "se encuentra desgastada, descolorida y sucia" y que ello puede deberse en parte a la humedad y en parte a la falta de tratamiento oportuno y limpieza (fs. 588). Teniendo en cuenta lo informado por los peritos y al no haberse aportado en autos elemento de convicción alguno que permita tener por acreditada la existencia de los daños a los muebles del living que refiere el actor, como tampoco la relación causal entre el estado de la alfombra y los hechos que se imputan a la demandada, propongo confirmar este aspecto de la sentencia apelada.

V.- Daños a diversas pertenencias del actor, alimentación y vivienda: Se queja el actor de que el magistrado no haya fijado una reparación por los daños que según refiere sufrieron diversos bienes de su propiedad a raíz de los hechos que motivan las presentes actuaciones, los que según sostiene se encontrarían acreditados mediante las facturas adjuntadas a la demanda. Por otra parte sostiene que al no poder habitar su departamento debido a los daños derivados de las filtraciones en cuestión, debió afrontar diversos gastos de alimentación y vivienda, cuyo reintegro solicita. Al respecto, coincido con el magistrado de primera instancia en cuanto sostuvo que no se encuentra debidamente acreditada la existencia de los daños referidos y su relación causal con los hechos que se imputan a la demandada, pues las facturas cuyas copias obran a fs. 24/53 resultan insuficientes a tal fin. VI.- Daño moral: Se agravia el actor del importe fijado por el magistrado en concepto de daño moral por considerarlo exiguo (\$9.100). Ponderando la magnitud de los daños que sufrió el inmueble en cuestión a raíz de las filtraciones imputables al incumplimiento de la demandada y las perturbaciones y angustias que debió haber padecido el actor en su consecuencia estimo que el importe fijado por el sentenciante para resarcir este rubro resulta algo exiguo y propongo su elevación a la cantidad de \$15.000. VII.- Costas: Se agravia el actor de que las costas del presente proceso hayan sido distribuidas en el orden causado y solicita que éstas sean prorrateadas de acuerdo al resultado del juicio. En atención al alcance del agravio del actor, teniendo en cuenta el monto reclamado en la demanda y la forma en que se resuelve, así como los costos de las reparaciones estimados por el perito arquitecto a fs. 606/608, corresponde confirmar este aspecto de la sentencia. En mérito a lo expuesto, voto porque se modifique la sentencia de fs. 674/686, estableciendo que en el plazo allí fijado, el consorcio demandado, además de las reparaciones ordenadas en el fallo de primera instancia, deberá efectuar las admitidas en el último párrafo del considerando II de este voto. Asimismo propongo modificar el pronunciamiento fijando por "daño moral" la cantidad de \$15.000. Con las costas de alzada en el orden causado, atento la materia apelada y la forma en que se decide (art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal). Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. ZANNONI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. JOSE LUIS GALMARINI EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER

Buenos Aires, ... febrero de 2016. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se modifica la sentencia de fs. 674/686, estableciendo que en el plazo allí fijado, el consorcio demandado, además de las reparaciones ordenadas en el fallo de primera instancia, deberá efectuar las admitidas en el último párrafo del considerando II de este pronunciamiento. Asimismo se modifica lo decidido en cuanto al "daño moral" que se fija en la cantidad de \$15.000. Con las costas de alzada en el orden causado. Notifíquese y devuélvase. 011796E