

Responsabilidad Civil Tribunales Competentes Pautas Propiedad Horizontal Danos A Inmuebles

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad civil. Tribunales competentes. Pautas. Propiedad

horizontal. Daños a inmuebles El Juez de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial resulta competente para entender en reclamos indemnizatorios por daños en inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal. Rosario, 04.12.15

Y VISTOS: los presentes caratulados "MANZUR MAURO C/RAMIREZ SILVINA S/DAÑOS Y PERJUICIOS", expte. N° 1663/15, en los cuales el actor promueve acción de daños y perjuicios, expresando que su parte es propietaria del inmueble sito en calle Valentin Gomez ... de Rosario en donde habita. El departamento del tercer piso, hoy habitado por el demandado, y que desde el comienzo de obra nueva, se filtra humedad, provocando agrietamiento y hundimiento. Y CONSIDERANDO: La competencia de este Tribunal Colegiado no excede de las reclamaciones indemnizatorias promovidas en función de la "responsabilidad civil extracontractual" (art. 69 L.O.P.J.); dejándose para la competencia genérica de los jueces ordinarios de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial, la materia resarcitoria cuando la causa fuente de la responsabilidad del agente va referida al cumplimiento de las obligaciones convencionales (art. 72 L.O.P.J.)

Lo que distingue la competencia de uno y otro de los precitados órganos jurisdiccionales no es la "ilicitud" del acto del que deviene la responsabilidad que se imputa, desde que el incumplimiento de las obligaciones convencionales importa también genéricamente, un hecho ilícito. Lo determinante es si el citado hecho importa o no la violación de una obligación convencional. Al respecto ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la Nación que la responsabilidad por acto ilícito es ajena a toda situación en que medie un acuerdo de voluntades (Fallos: 74-381).- Sostiene Acuña Anzorena que en principio para determinar la naturaleza de la responsabilidad habrá de analizarse si existe o no, entre el autor del daño y su víctima una relación convencional anterior al hecho que se imputa. En el primer caso será contractual puesto que el daño habrá nacido del incumplimiento de un contrato existente entre el perjudicado y aquél a quien se le reclama indemnización; en el segundo será delictual puesto que ante la ausencia de un vínculo jurídico convencionalmente establecido no juega otra regla que la muy general de no dañar injustamente a otro (conf. Estudios sobre la responsabilidad civil, p. 153). Aún antes de la vigencia de la ley 10.160 se había resuelto reiteradamente que el criterio fundamental para determinar la competencia material del Tribunal Colegiado de Juicio Oral referida a la responsabilidad por hecho ilícito finca exclusivamente en saber si este importa o no una violación a una cláusula contractual. De tal modo compete a este Tribunal todo lo referente a la responsabilidad extracontractual o aquiliana reservándose a la Justicia Civil Ordinaria, todo lo relativo al incumplimiento contractual (vide Alvarado Velloso, Estudio jurisprudencial, Tomo III; p. 5141)

En la actualidad, el texto legal vigente -ut supra mencionado- no deja lugar a dudas, toda vez que hace expresa referencia a la responsabilidad civil extracontractual. En igual sentido se ha expedido la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, determinando que el criterio diferenciador de la competencia de los Tribunales Colegiados es si el hecho importa una violación de una obligación convencional o extracontractual (vide Corte Suprema de Santa Fe, en J, 30-5). La responsabilidad por acto ilícito es ajena a toda situación en que medie un acuerdo de voluntades, nos dice la C.S.J.N. (Fallos: 74-381). La culpa contractual supone una obligación preexistente -cualquiera fuere la fuente- que ella infringía; la delictual supone la ausencia de toda obligación preexistente entre las partes y tendría como resultado crearla. En los presentes, los extremos fácticos afirmados en la demanda evidencian no sólo la existencia de una relación previa entre la actora y la demandada, sino también que existe una vinculación entre el hecho por el cual se pretende el reclamo y dicha relación. En efecto, conforme los propios dichos del actor, el inmueble se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal (vide fs. 13). Se destaca la existencia de una relación convencional, anterior al hecho que se imputa, entre la actora y la demandada. Sentada la existencia de un vínculo entre las partes, el resarcimiento que se pretende en la acción que se va a incoar, lo es en base al supuesto incumplimiento de una obligación propia de la administración del consorcio, el que está sometido al régimen de propiedad horizontal. En tal sentido se ha expedido la Excm. Cámara de Apelación Civil y Comercial Sala 4° en autos "Quiroga Susana Nélida s/ Medida de aseguramiento de pruebas", expte. N° 4/2001, señalando que "se trata en este caso de medidas de aseguramiento de pruebas que según la demanda tienen por objeto verificar la fuente del daño producido por humedades en la unidad de la actora por la unidad superior del accionado y dentro el marco de una vinculación de propiedad horizontal entre ambos. En esos términos, es el reglamento de copropiedad o la ley de propiedad horizontal la que regula lo relativo a las reparaciones en los inmuebles en estos supuestos reconociendo entonces la obligación como fuente este régimen de origen voluntario y por lo tanto, ajeno en principio de la responsabilidad extracontractual. El caso que nos ocupa es absolutamente ajeno a un tema de responsabilidad civil extracontractual, por lo que deviene ineludible la aplicación del art. 67 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que determina la

competencia del Juez de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial que corresponda. Por lo expuesto y normas legales citadas, este Tribunal Colegiado de Responsabilidad Extracontractual N° 2; RESUELVE: I) Declararse incompetente para entender en estas actuaciones; II) Ocurra ante el Juzgado que corresponda. III) Insértese y hágase saber. ANTELO BENTOLILA

CINGOLANI Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris Online

005679E