

Responsabilidad Del Consorcio Filtraciones De Agua

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del consorcio. Filtraciones de agua En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y condenó al consorcio de propietarios demandado a resarcir a la actora a raíz de los perjuicios sufridos por las filtraciones de agua existentes en su unidad. En General San Martín, a los días 17 del mes de mayo de dos mil dieciséis, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "VIDAL IDEA C/CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CONSORCIO DE LA CALLE CERRITO 2212 S/DAÑOS Y PERJUICIOS. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Gallego y Pérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1º) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión, la Señora Juez Dra. Gallego dijo: I. La sentencia de fs. 452/467, que hace lugar a la demanda, es apelada por la parte actora a fs. 471 y por la demandada a fs. 473; a fs. 480/483 la actora expresa agravios los que fueron contestados a fs. 493/495. A fs. 484/487 la parte demandada expresa agravios, los que merecieron contestación a fs. 489/492. La actora mediante su expresión a fs. 480/483, cuestiona el monto otorgado para el rubro daño moral, considera que la sentencia debe ser íntegramente ejecutable por el monto pretendido, ello es \$15.000.-, y no \$12.000.- como fijó el ?a-quo?. Se agravia la accionante en cuanto a la fecha de puesta en mora, considerando que el Juez de grado establece la fecha, desde el traslado de la demandada (09/05/2012) y que la mora se encuentra evidenciada desde el día 7 de mayo de 2011, fecha en la cual interpelo al Consorcio demandado a los fines de compensar los daños generados por las filtraciones de agua. Cuestiona la tasa fijada por el ?a quo?, solicitando la aplicación de la tasa activa. Cita Jurisprudencia. A su turno la demandada, expresa agravios a fs. 484/487; manifiesta que en relación al rubro daño moral, debe ser rechazado por no encontrarse acreditado que la actora lo hubiera sufrido. Se queja en cuanto a los daños futuros, manifestando que la sentencia de mérito otorga una cifra superior a la reclamada, solicitando que se revoque reduciendo el monto al peticionado. A su vez se agravia en cuanto al daño material, considerando que deberá modificarse. Cita jurisprudencia. II. Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la entrada en vigencia (1º de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose el presente de un hecho ocurrido en el mes de Julio de 2010(conf. demanda, fs. 107/113; contestación de fs. 146/151); arts. 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, ?Nuevamente sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015?, La Ley 2 de junio de 2015, punto IV).- La normativa actual respecto a la responsabilidad objetiva, así como de la defensa del consumidor, no difiere de la consagrada en el artículo 1113 y ccmts. del Código Civil y en la ley 24.240 -modificada por ley 26.361- (art. 41 bis), contemplando en su articulado la doctrina y jurisprudencia desarrollada (arts. 1757, 1758 y ccmts. del Código Civil y Comercial; conf. Ricardo Raúl Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado; nota al art. 1757, página 583 y sigtes., Tomo VIII, Editorial Rubinzal - Culzoni, 2015).- III. La sentencia apelada hizo lugar a la demanda y condenó al Consorcio de Copropietarios de la Calle Cerrito 2212a abonar la suma de \$ 19.953,30.- (en concepto de daño material, daño moral y gastos futuros), a la actora por los perjuicios sufridos a raíz de las filtraciones de agua generadas en el edificio de la calle Cerrito n° 2212 de la Localidad de San Martín, Partido de General San Martín, Provincia de Buenos Aires, que produjeron humedad en diversas unidades funcionales, afectando al sector de los Departamentos del ala del lado ?A? de la estructura edilicia, entre los que se encuentra la Unidad Funcional Nro. 12, Piso 2 Departamento A de titularidad de la accionante. Tiene dicho la doctrina y la jurisprudencia que el consorcio ?tiene como objeto el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes respecto de las cuales los consorcistas se han desprendido de tales facultades a fin de que sean ejercidas por el consorcio. En consecuencia, el incumplimiento de las funciones señaladas, en la medida que ocasione daños a los copropietarios, genera en cabeza del consorcio el deber de reparación?. (conf. antecedentes citados en Revista de Derecho Privado y Comunitario. Propiedad Horizontal. Responsabilidad del Consorcio, págs. 292/293, Edit. Rubinzal - Culzoni, 2002).- Respecto a la extensión del daño emergente, señala Highton, ?que deben primar los siguientes criterios: 1) De la reparación específica, esto es, reparar en especie los daños causados en las partes privativas por el incumplimiento de funciones previas y específicas del consorcio; 2) el criterio de la generalidad e igualdad según el cual la reparación debe limitarse a la necesaria para restablecer las cosas a su estado anterior, de acuerdo al tipo de construcción originaria y no según los detalles suntuarios que cada propietario tenga en su departamento; y 3)

contribución al gasto, inclusive por el perjudicado, según la proporción establecida en el reglamento? (obra citada, pág. 293).- Más específicamente, ¿El daño producido a una unidad funcional de propiedad horizontal por filtraciones de agua emanadas del piso superior, es un daño causado por el vicio o riesgo de la cosa (art. 1113 del Código Civil) e imputable a su dueño o guardián. El principio general es que los gastos de conservación y reparación deben ser solventados por el propietario de la cosa que produce el daño, es decir, el consorcio, si se trata de bienes comunes; los consorcistas, si se trata de sectores exclusivos (art. 5° de la ley 13.512). La legitimación para reclamar por tales los daños, conforme lo dispuesto por los arts. 1095 y 1110 del Cód. Civ., no sólo cabe al propietario de la cosa dañada sino a también al poseedor, usufructuario o usuario? (conf. JUBA CCC002 SI 100305 RSD-73-6 S 20-4-2006).

IV. Previo al análisis de los agravios vertidos por ambas partes, resulta preciso destacar que, es jurisprudencia de esta Sala causa 66.934 que ¿en el proceso civil, el juez es soberano en la apreciación de la prueba, que deberá analizar conforme las reglas de la sana crítica, sin tener que expresarse en la sentencia sobre la valoración de toda ella, sino únicamente las que fueren esenciales y decisivas para el fallo (art. 384 CPCC)?.

La accionante se agravia en cuanto al daño moral, solicitando se modifique la suma otorgada, toda vez que el Juez de grado ha fijado la suma de \$12.000.- frente al monto pretendido por ésta (\$15.000.-), a su turno la demandada se agravia (fs. 484/487) y contesta (fs. 493/495) en relación a éste rubro considerando que debe ser rechazado.

Es jurisprudencia de esta Sala que ¿El daño moral es toda modificación disvaliosa del espíritu, esto es, alteración que puede consistir en profundas preocupaciones, estados de aguda irritación y del bienestar psicofísico de una persona por una acción atribuible a otra (art. 1078 del Código Civil). En el caso, no es un daño ¿in re ipsa?, y debe acreditarse suficientemente. Así se ha sostenido que ¿no pueden ignorarse las incomodidades, molestias y demás inconvenientes que ocasionan a su dueño, el deterioro provocado en el inmueble, lo cual lleva a reconocer el daño moral requerido (art. 1078 citado; JUBA CC0203 LP, B77792, RSD-82-94 S 14-4-1994).? (Sala Primera de este Tribunal, en causa N° 55.593 del 25/2/08 y esta Sala Tercera en causa N° 63.681 y causa N°66.934).

Sentado ello, habiéndose constatado por el perito interviniente los daños ocurridos en la U.F. de la accionante (ver experticia de fs. 385/391 y explicaciones de fs. 429/431); entiendo que la situación como la de autos, donde de un momento a otro se sufren tales deterioros en la propia vivienda, genera un malestar lógico en el reclamante que merece ser resarcido en la órbita extrapatrimonial. Por ello, encuentro justificada la procedencia del rubro y el monto otorgado por el ¿a quo? (\$12.000.-), el cual entiendo que el mismo guarda relación con la situación sufrida por la accionante (art. 1078 del Código Civil).

La actora también se agravia en relación a la fecha de puesta en mora, puesto que el Juez de grado consideró que ésta debía ser la del traslado de la demanda y no la de la fecha de la emisión de la Carta Documento n°19855526 5.

Tiene dicho la jurisprudencia Sala I de ésta Cámara causa n° 48224 que, ¿Si no se prueba mediante informe la realidad de la entrega de una carta documento, la duda debe perjudicar al remitente, quien debe tener en su poder el certificado de retorno o certificado de entrega, o sea lo que se denomina aviso de recibo.?.

En las presentes, a fs. 21 esta glosada la carta documento CD 198555265 de fecha 7 de mayo de 2011, dirigida al demandado, intimando a compensar los daños generados por las filtraciones de agua, la cual fue desconocida por la demandada en su responde (ver fs. 146/151) y se comprobó mediante la contestación de oficio de fs. 286/289 que previo a su entrega, salió a la distribución los días 09 y 10/05/11, siendo devuelta por el agente distribuidor con la observación ¿cerrado con aviso?.

Por ello, atento la jurisprudencia citada y las probanzas de autos, corresponde confirmar lo dispuesto por el Juez de grado, es decir, tomar como primera intimación fehaciente el traslado de demanda efectuado con la cédula de fs. 121, del 9 de mayo de 2012. (conf. art. 509 Cód. Civil).

La actora cuestiona la tasa de interés fijada por el Sr. Juez de grado.

Recientemente ésta Sala Tercera, el 26 de noviembre de 2015 (Reg. D-231/15) autos ¿Torres, Jorge Martín c/ Giordano, Gonzalo y otros s/ Daños y perjuicios? (causa N° 69.578), dispuso en cuanto a la aplicación de la tasa de interés ¿digital? que ¿Resultando la misma una variante de la tasa pasiva, disponer su aplicación no vulnera el criterio reiteradamente sostenido por esta Sala Tercera (doct. de la SCBA en autos ¿ZOCARO TOMAS ALBERTO C/PROVINCIA A.R.T. S.A. Y OTRO/A S/DAÑOS Y PERJUICIOS?).

En ese orden de ideas, se observa que la aplicación de la tasa pasiva en su modalidad ¿digital? es la que mejor recepta el principio de reparación plena (doct. arts. 1068, 1069, 1083 y ccts. del C.C. y art. 1740 del C.C. y C.), por lo que corresponde su aplicación, siendo este criterio el que ha sido adoptado recientemente por las restantes Salas de este Tribunal (Sala Primera en causa nro. 56.639 y Sala Segunda en causa nro. 59.454) en tanto no supone una modificación en los parámetros tomados para fijar la ¿tasa de interés pasiva? correspondientes a la materia en análisis?.

Se dispuso en dicho pronunciamiento la aplicación de la tasa pasiva desde la fecha del hecho y hasta el efectivo pago, debiendo aplicarse para el cálculo la tasa de interés ¿pasiva digital? a partir del momento en que ésta empezó a regir.-

En tal sentido, y con los alcances mencionados, propongo su modificación, en el caso desde la fecha de la mora (art. 509 C.C.).

V. La accionada se agravia en relación al monto otorgado por el rubro de daño material, considerando que debe ser disminuido.

De las constancias de autos surge que la accionante solicitó en primer término se la indemnizara por el daño material de acuerdo a los gastos que tuvo que afrontar de la reparación interna del placard, compra de nuevos estantes de madera, gastos de pintura, gastos de arreglo aparato de proyección, recupero de películas de cinta, traslado búsqueda de proyector, gastos de

envío de carta documento, por la suma de \$ 2.100. Es carga de la actora acreditar fehacientemente la entidad de los daños (art. 375 C.P.C.C. y doct.). Daños que a su vez, para ser indemnizados deben ser probados y ciertos (art. 1068 C. Civil). En las presentes, se agregó a fs. 22 la constancia de pagos efectuados por los daños que ocasionó la pérdida de agua en la unidad de la actora -sin fecha cierta-, la cual no fue desconocida por la demandada (ver contestación de fs. 146/151), y fue suscripta por la Sra. Idea Vidal y la Sra. Alicia Trovato; a su vez surgen los pagos que iba haciendo el consorcio a la actora, en su calidad de habitante del Departamento A del 2do.piso de la calle 83 n° 2212 de San Martín, por los daños que ocasionó la pérdida de agua en la unidad; al día de la fecha (dice) la deuda es \$ 529,90.-, pago a cuenta \$ 165.-, saldo a pagar la suma de \$ 364,90.- al día de la fecha, restando el piso de madera que hay que cambiarlo, películas, fotos, proyector, toallones, etc., todo de acuerdo con el Consejo de Administración. Con las liquidaciones de expensas adjuntadas por la actora a fs. 48/61, correspondientes a los meses de Octubre 2010 a Abril de 2011, que fueron reconocidos por la demandada (ver fs. 146/151) sumando además que ésta última acompañó la liquidación de mes de septiembre de 2010 (fs. 136), se acreditó debidamente que se abonaron a la actora los siguientes montos: a) con liquidación de expensas del mes de septiembre de 2010 la suma de \$ 390 (estantes closet 2° A por factura 0003) coincidente con la factura adjuntada a fs. 129 n° 0002-00000003 de fecha 18/08/10 de Basso Amoblamientos que fuera reconocido mediante la prueba informativa de fs. 325. b) con la liquidación de expensas del mes de Octubre de 2010 la suma de \$ 600.- por trabajos de plomería y albañilería U.F. 12 A por factura 0127, coincidente con la factura adjuntada a fs. 130 n° 0001-00000127 de fecha 29/09/10 de Antonio Castillo, reconocida por el mencionado (acta de fs. 211/212, contestación a la décima pregunta). c) en la liquidación de expensas del mes de Enero de 2011 la suma de \$ 100.-, por trabajos de carpintería U.F. 12 (30/11/2010) por factura 0042, coincidente con la factura adjuntada a fs. 131 n° 0000-00000042 de fecha 30/11/10 de Tejada Roberto Ramón -trabajos realizados en Dpto.2 pintura y colocación estantes en 1 placard. d) en la liquidación de expensas del mes de Febrero de 2011 la suma de \$ 3.000.-, por reparación, pulido y plastificado piso U.F. 12 por factura 0043, coincidente con la factura adjuntada a fs. 133 n° 0000-00000043 de fecha 29/01/11 de Pulido, Parquet, Plastificado, Mosaico, Mármol, Ranuras Antideslizantes, Limpiezas de Escaleras de Carlos Berardi, relacionado con el recibo de anticipo y presupuesto de Carlos Berardi por la suma de \$ 1.500.- (ver fs. 132). En las planillas de las liquidaciones de expensas agregadas por la actora a fs. 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, y correspondientes a los meses de Octubre 2010 a Abril de 2011, constan notas al pie, que quedaban pendientes reparaciones y pagos por daños en la Unidad 2°A, entre otras; así de los informes de fs. 232/233 dirigidos a Óptica Alemana S.A., se reconoció la autenticidad de las facturas: n° 00040054 de fecha 01/09/10 por la suma de \$ 115.- y n° 00040398 del 10/09/10 por la suma de \$ 300.-, por reparación de proyector y cintas; a fs. 290/293 mediante la contestación de oficio de FotimService se encuentran reconocidas la boleta de servicio de reparaciones n° 28274 y la factura n° 0001-00000622 de fecha 14/04/11 por la suma de \$ 641,30.(por recupero de películas mojadas y paso a CD); a fs. 234/235 del informe de Foto Rapid se reconoce las facturas: n° 0002-00007814 de fecha 07/07/10 por la suma de \$ 45,50.- y n° 0002-00007817 del 07/08/10 por la suma de \$ 49,90.-, por rollos de fotos y revelado. Esta Sala en causa 61.621 ha dicho que: ?La función del Perito es dictaminar con precisión, en base a sus conocimientos técnicos y los elementos a su disposición (arts.457, 472 CPCC). Es correcto que no pueda contestar a los puntos de pericia, si no cuenta con los elementos suficientes. Distinta es la función del sentenciante, quien debe llegar a soluciones concretas en base a todos los elementos del juicio, fundadas en el derecho, máximas de la experiencia y principios de la sana crítica. En el caso concreto de los daños se encuentra facultado para estimarlos en virtud de lo dispuesto por el art.165 del Código de forma.? En consecuencia, considerando los elementos reseñados a la luz de la sana crítica (arts. 354 inc. 1ero. y 384 del C.P.C.C.), tengo por acreditado que se abonó a la actora, las sumas indicadas precedentemente, por los daños ocasionados en la UF 12 de su propiedad(en concepto de estantes closet, trabajos de plomería y albañilería, trabajos de carpintería, pintura y colocación estantes en 1 placard, y por reparación, pulido y plastificado piso); restando abonar lo concerniente a películas, fotos, proyector, toallones, etc. -conforme constancia de fs. 22-, que asciende de acuerdo a la prueba de informes a la suma total de Pesos Mil Cincuenta y Seis con Treinta Centavos (\$ 1.056,30.-), sin tener en cuenta las facturas de Foto Rapid por no relacionarse concretamente con los daños ocasionados por las filtraciones (art. 375 del C.P.C.C.) y también el gasto efectuado por la carta documento, la cual deberá requerirse en el momento procesal oportuno (art. 77 del Ritual párrafo primero). Por todo ello, y conforme lo normado por el art. 165 del C.P.C.C., propongo confirmar la suma de \$ 1.056,30.-dispuesta por el Juez de grado. Corresponde analizar el cuestionamiento de la demandada en cuanto al monto otorgado por el ?a quo? para indemnizar el daño futuro. En la pericia la experta Arquitecta Elda Casal (fs. 385/391) dictaminó que, ?...se han realizado reparaciones en el placard, estantes y pintura, pero aún se observa presencia de la humedad y moho en el interior del placard y por el ampollamiento de la pintura en la pared del living. El piso está pulido y plastificado, se observa que las tablas dañadas fueron reemplazadas por tablas más pequeñas, se delata por que se agranda la junta, generando un surco de separación entre lo nuevo y lo existente...?(respuesta punto e) de la actora).?...Se deberían realizar 1) Cambio de tablas de parquet y plastificar el sector -se sugiere cambio de las tablas nuevas, dado que no es un trabajo realizado según las

reglas del arte-, 2) Preparación de pared del living y del placard para pintar. El monto aproximado es: Cambio, pulido y plastificado de piso \$ 700.-, Pintura de living y placard \$ 3.000.-, a ese monto hay que agregarle el IVA 21 %...(respuesta al punto f) de la actora). En las explicaciones de fs. 429/431 la misma perito señaló que "...en las paredes del pleno que está a la derecha (mirando de frente) se observan rastros de humedad, en el interior del placard, en la pared que da al pasillo y en la del living con ampollado de la pintura...?;?...el departamento de la actora posee piso de parquet de madera plastificado, en el living dormitorios y hall de distribución a dormitorios, su aspecto es bueno. Se observa en el sector entre el living y el hall de distribución que le cambiaron las tablas (trabajo mal realizado), a simple vista las juntas de separación que posee todo el piso varía considerablemente en las reemplazadas, que son más pequeñas que las existentes en dicho piso; además cuando uno lo va recorriendo, hay tablas que no se sienten firmes. Según la propietaria, se realizó ese trabajo debido a la filtración de agua ocurrida en mayo de 2010, por rotura de un caño...?(respuesta al punto a) de la actora);?... ha habido un error de tipeo, al estimar los costos de los posibles trabajos pendientes de reparación, solicitando disculpas. En los trabajos de éste tipo los valores varían según el oficial especializado en el rubro por ser áreas parciales (parches) y es más minucioso el trabajo, pues no debe ser notorio el cambio de tablas. Se calcula generalmente la cotización por m², cuando es un ambiente completo a nuevo y no áreas parciales...? (respuesta al punto f) de la actora);?...Se deberían realizar en el departamento del 2º piso: Cambio de tablas de parquet, pegar tablas flojas, pulir para unificar niveles y plasticar el sector. Se sugiere el cambio de las tablas nuevas, de igual tamaño que las originales, dado que no es un trabajo realizado según las reglas del Arte. Preparación de pared del living y del placard para pintar (limpieza del moho, enduir, lijar, realizar la imprimación y pintar). Cambio, pulido y plastificado de piso \$ 2.700.-, Pintura de living y placard \$ 3.000.-, el monto aproximado es de \$ 5.700.- a este monto hay que agregarle el IVA 21 %...(respuesta al punto VI) de la demandada);el subrayado es propio. En consecuencia, a tenor de lo expuesto, no existiendo otros elementos en autos que permitan apartarme de las conclusiones arribadas por el experto (art. 384, 474 C.P.C.C.), y no existiendo en autos parámetros que permitan determinar el valor actual de los daños indemnizables, sólo la pericia "ut- supra" indicada, encuentro equitativo (arts. 163, 165 y doct. C.P.C.C.), confirmar el "quantum" fijado por el Juez de grado para indemnizar los "daños futuros". VI. Por todo lo expuesto, con los alcances indicados, a la primera cuestión, voto por la AFIRMATIVA.- La Sra. Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión la señora Juez, Dra. Gallego, dijo: Atento el resultado de la votación propongo confirmar la sentencia apelada y disponer la aplicación de los intereses conforme la tasa pasiva que paga en Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, ello es desde el día 09/05/2012, hasta la entrada en vigencia de la tasa pasiva digital, los cuales deberán calcularse conforme ésta última. Imponiéndose las costas de Alzada en el orden causado (art. 68 del C.P.C.C). Así lo voto.- La señora Juez, Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el precedente Acuerdo, se RESUELVE: 1º) CONFIRMAR la sentencia apelada y disponer la aplicación de los intereses conforme la tasa pasiva que paga en Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, ello es desde la fecha 09/05/2012, hasta la entrada en vigencia de la tasa pasiva digital, los cuales deberán calcularse conforme ésta última. 2º) IMPONER las costas de Alzada en el orden causado. (art. 68 del C.P.C.C). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec-ley 8904 / 77). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.-

009309E