

Consorcio De Copropietarios Filtraciones

JURISPRUDENCIA

Consorcio de copropietarios. Filtraciones

En el marco de un

juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta por el consorcio de copropietarios.

En Buenos Aires, a los 25 del mes de octubre de 2017, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Cons. de Coprop. Calle Lascano ... c/ Gómez, Walter s/ Daños y perjuicios?", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia de primera instancia (fs. 223/228), que admitió parcialmente la demanda de daños y perjuicios interpuesta por el Consorcio de Copropietarios de la calle Lascano n° ... respecto de Walter Gómez, apelan las partes, quienes, por los motivos indicados en sus presentaciones de fs. 237/239 (demandado) y fs. 241/242 (actor), intentan obtener la modificación de lo decidido. A fs. 244/245 y 247/248 lucen las respectivas contestaciones de las expresiones de agravios, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En primera instancia se condenó a Walter Gómez a afrontar los costos que insuman las reparaciones que tengan que hacerse en el departamento n° ... de la planta baja del edificio de la calle Lascano n° ..., desestimándose el pedido vinculado con las unidades n° ..., ... y ... Ello, luego de haberse tenido por cierto que los daños que exhibía la unidad n° ... eran consecuencia de filtraciones provenientes del inmueble vecino que es del accionado. Sin perjuicio de ello, el consorcio entiende que al haberse hecho lugar al reclamo por la unidad n° ... tiene que accederse a lo pretendido con respecto a la unidad n° ..., independientemente de quien haya sido la persona que afrontó el costo de las reparaciones. Manifiesta que, de lo contrario, se estaría beneficiando al demandado porque se evitaría que pague una indemnización. A su turno, Walter Gómez únicamente cuestiona que se le hayan impuesto todas las costas procesales a pesar de que sólo se hizo lugar a la acción respecto de una sola unidad funcional. El demandado, al contestar el traslado de la expresión de agravios, requiere que se declare la deserción del recurso interpuesto por la contraria. No obstante, me parece que la presentación de referencia cuenta con suficientes argumentos que justifican avanzar en su tratamiento. Resulta conveniente, para una mejor ilustración y entendimiento del caso, realizar una breve reseña de las cuestiones sometidas al conocimiento del juez de la instancia anterior y de las traídas a estudio, por vía de apelación, ante este Tribunal. El Consorcio de Copropietarios de la calle Lascano n° ... inició demanda tendiente a que se condene a Walter Gómez en su calidad de propietario del inmueble lindero. Dijo que hacía ya tiempo se habían detectado filtraciones de agua provenientes de dicha finca, las que produjeron graves daños en las unidades funcionales que integran el consorcio. Asimismo, refirió que luego de numerosos pedidos, y ante la negativa de su vecino, no tuvo más alternativa que formular un reclamo judicial. Walter Gómez resistió la pretensión y solicitó su rechazo, con costas. Afirmó que los supuestos daños a los que aludía la contraria eran producto de sus propias cañerías pluviales que tenían tapadas. También detalló una serie de reparaciones que se habrían hecho en el edificio lindero e hizo una serie de manifestaciones en torno al estado del muro medianero. Como ya lo referí, en la sentencia se obliga al demandado a pagar las reparaciones que tengan que hacerse en la unidad n° ... por cuanto se tuvo por cierto que los daños que exhibía el departamento eran consecuencia de filtraciones provenientes del inmueble vecino que es del accionado. Distinta fue la solución en torno a los reclamos atinentes a las unidades n° ..., ... y ... debido a que el perito arquitecto no pudo ingresar a la unidad n° ..., no se expidió en torno al estado de la unidad n° ..., y cuando fue a la unidad n° ... observó que el departamento ya había sido reparado por su propietario -y no por el consorcio-. Todas las costas procesales se le impusieron a la parte demandada. Resumidos de esta manera los antecedentes del proceso, corresponde avocarse a su solución. Al tratarse de un reclamo vinculado con los daños causados por filtraciones el informe pericial técnico es fundamental. Tal como lo apuntó mi colega de primera instancia, el perito oficial, Arquitecto Sergio Damián Bonfil, no pudo ingresar a la unidad n° ... y, además, nada dijo sobre la unidad n° ... Sí inspeccionó y constató el departamento n° ... de la planta baja, el cual presentaba daños producto de la humedad tales como englobamientos de revoques y manchas de agua. También explicó que la unidad n° ... del primer piso se encontraba en perfecto estado de conservación debido a que, conforme lo que le habrían comentado los propietarios del departamento, ellos mismos habrían realizado las reparaciones (fs. 153/154). El informe confeccionado por el perito no fue impugnado ni cuestionado por las partes. Ello, sin perjuicio de que me parezca que se encuentra muy bien fundamentado. Por lo demás, debo decir que concuerdo con lo resuelto por mi colega de primera instancia acerca de que no corresponde acoger la pretensión vinculada con la unidad n° ... Es que me parece perfectamente lógico que no haya que condenar al demandado a pagar los gastos de los arreglos si el consorcio no acreditó haber realizado las erogaciones necesarias máxime si, conforme lo que le dijeron al propio perito arquitecto al inspeccionar el departamento, habrían sido realizadas por los titulares de la unidad funcional. De manera tal que, entonces, el consorcio no es quien puede pedir el

reembolso de esas sumas ya que, lógicamente, no habría sido la persona que lo efectuó. Esto no quiere decir que el demandado no tenga la obligación de pagarle a quien haya hecho el gasto. Simplemente significa que si el consorcio no pagó las reparaciones no debe hacerse lugar a su pretensión ya que no fue quien afrontó los gastos. Por ende, propicio que se confirme este punto de la sentencia recurrida. Resta entonces que me ocupe del agravio formulado por Walter Gómez con relación a las costas procesales. Destaca que fue demandado por reparaciones en cuatro unidades y que el reclamo prosperó por los daños que hay en un solo departamento. Las costas tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener del órgano jurisdiccional la satisfacción de su derecho. No revisten el carácter de pena sino de indemnización debida a quien injustamente se vio obligado a efectuar erogaciones judiciales, es decir, comprenden los gastos ocasionados al oponente por obligarlo a litigar con prescindencia de la buena o mala fe o de la razón de las partes, pues la conducta de éstas o el aspecto subjetivo es irrelevante (CNCiv. Sala D 15/12/98, LL 2000-A-548). La imposición de las costas se funda en el hecho objetivo de la derrota y deben ser soportadas por quien resulte vencido en el proceso. Sin perjuicio de ello, el ordenamiento ritual autoriza al juez a apartarse de este principio cuando mediaren razones fundadas, por tratarse de un supuesto de excepción debe ser aplicado con sumo cuidado y criterio restrictivo. En el caso considero que, más allá de lo expuesto por el recurrente en su expresión de agravios, el accionar de Walter Gómez obligó a la parte actora a iniciar el presente juicio, lo que me lleva a propiciar la confirmación de este aspecto de la sentencia cuestionada. Las costas de la presente instancia se imponen en el orden causado en atención a las particularidades de los temas bajo estudio, la suerte de cada recurso y debido a que han tenido lugar vencimientos parciales y mutuos (art. 68 y conchs. del CPCCN). Por las razones expuestas, y recordando que los jueces no se encuentran obligados a analizar todas los planteos introducidos en los agravios sino tan solo aquellos que resultan conducentes para resolver la cuestión, propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la Alzada conforme lo expuesto precedentemente. El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- Buenos Aires, 25 de octubre de 2017.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la Alzada en el orden causado en atención a las particularidades de los temas bajo estudio, la suerte de cada recurso y debido a que han tenido lugar vencimientos parciales y mutuos (art. 68 y conchs. del CPCCN). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- 022609E