

Consortio De Copropietarios Instalacion De Gas

JURISPRUDENCIA

Consortio de copropietarios. Instalación de gas En el marco

de un juicio por daños y perjuicios, en el que se persigue el resarcimiento por los daños generados a raíz de ciertas filtraciones y humedad provenientes de pisos superiores al que habita la actora, se revoca parcialmente la sentencia apelada y se condena al consorcio a controlar la regularidad de la instalación de gas de la unidad funcional en cuestión, con intervención del ente autorizado a tal fin.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, el primer día de junio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?S., M. J. I. C/ CONSORCIO DE PROP. PASAJE SAN MATEO ***** S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, respecto de la sentencia de fs. 302/311, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - CARLOS A. BELLUCCI - MARIA ISABEL BENAVENTE. A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia de fs.211/230, hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios interpuesta por M. J. I. S. y condenó al Consorcio de Propietarios Pasaje San Mateo **** al pago de \$99.715 más intereses y costas. A la par, rechazó la pretensión de obligar al ente a realizar los trabajos necesarios para que las instalaciones de gas de las unidades ... y ... del edificio contaren con la aprobación correspondiente. Para así decidir, el magistrado tuvo por acreditado que los departamentos ... y ... del ... piso, pertenecientes a los actores habían sufrido perjuicios a raíz de filtraciones y humedades provenientes de pisos superiores. Y rechazó la obligación de hacer requerida debido a la falta de prueba de su presupuesto de hecho. II.- El fallo fue apelado por la demandante que presentó su memorial a fs. 241/246, cuyo traslado fue respondido a fs. 249/252. Reclama el incremento de lo determinado por daño material y moral y la admisión de la obligación de hacer. El recurso del demandado fue declarado desierto a fs. 255. III.- La falta de atención por parte del consorcio a la reparación y mantenimiento de las cosas comunes puede dar lugar a acciones de daños y perjuicios, sea de los consorcistas o de terceros. Los deterioros debidos a su incumplimiento que perjudiquen a las partes comunes del edificio o a otros copropietarios (o a terceros) deben repararse en los términos del art. 505, inc. 3º del Código Civil -ver art. 730 del Código Civil y Comercial de la Nación- (cf. Highton, Elena I., Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 384). Se ha entendido que en supuestos de humedades - más aun de inundaciones- en edificios sometidos a propiedad horizontal en principio responde el consorcio siempre que la causa adecuada al daño provenga de las cosas comunes (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 333.241, del 17/7/02; íd., sala A, en La Ley, 1991-B, p. 225 y L. 184.833, del 6/5/96; íd., sala B, L. 271.008, del 25/10/99; íd., sala H, en Jurisprudencia Argentina 1997-IV, p. 608; íd.,sala F, en El Derecho t. 78, p. 378 y ?Pérez, Delfina c/ Consorcio de Propietarios Galicia 670?, del 7/3/05, en La Ley 2005-C, p. 846); pues para determinar quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; si lo fue en un bien común, el desembolso deberá efectuarlo el consorcio y, si se generó en un bien de propiedad exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien (cf. CNCiv., sala H, AR/JUR/71000/2011, del 24/10/11 y su cita). Esta responsabilidad del consorcio por los daños provocados por filtraciones o taponamientos en las cañerías comunes ha sido reiteradamente reconocida por la jurisprudencia (cf. C.N.Civ., sala E, ?Vélez de Pirola, Beatriz E. y otro c/ Rueda, Pablo R. y otros?, del 13/6/05, en La Ley Online AR/JUR/4268/2004; sala F, ?Pavicic, Eva c/ Cons. de prop. Frías 522?, del 14/7/06, en La Ley Online AR/JUR/4150/2006; sala A, ?Siri, Elida M. c/ Rellan, Carlos G.?, del 7/8/07, en La Ley Online AR/JUR/4715/2007; sala D, ?Bellaggio, Alberto Luis y otros c/ Consorcio de Propietarios Hipólito Yrigoyen 2283/87?, del 8/5/07, en elDial A3E3F). Su fundamento se encuentra en la vulneración de cláusulas reglamentarias o de la obligación genérica de seguridad inherente a la propiedad horizontal que surge del texto y de la finalidad de la ley 13.512, del art. 1198 del Código Civil -ver arts. 2037 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación- (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 487.421, del 29/11/07) y, en definitiva, en el genérico principio de rango constitucional que prohíbe dañar a otro (art. 19 Constitución Nacional y Fallos:308:1118 y 1160; 320:1996; 325:11). En el caso, el consorcio, que no contestó la demanda, impugnó el peritaje de arquitectura a fs. 169/173 y presentó alegato a fs. 205/207 solicitando el rechazo de la pretensión, pero finalmente omitió fundar la apelación del pronunciamiento definitivo y su recurso, como ya expresé, fue declarado desierto. De allí que en esta instancia ya no cabe discutir la responsabilidad del ente por las filtraciones y humedades padecidas en sus unidades (... y ...) provenientes de otros sectores del edificio que le atribuye la sentencia. No puedo soslayar, asimismo, que entre las partes ya se había arribado a un acuerdo en instancia de mediación por el cual el consorcio se comprometía a iniciar ?los trabajos necesarios a efectos de hacer cesar en forma total las filtraciones? que afectaban los inmuebles de la requirente (fs. 46), aunque quedaba expresamente pendiente el

reclamo por los daños que es objeto del presente pleito. Dicho esto, he de abocarme al cuestionamiento de la extensión de la condena. a. En relación con los gastos de reparación de los perjuicios irrogados por las filtraciones, la demandante se queja porque el juez no le reconoció el importe estimado por el perito a la fecha de la presentación de su dictamen (fs. 139/159). Sin embargo, lo cierto es que la sentencia admitió la demanda por la misma suma que había sido reclamada y dispuso que sobre ella se calculase intereses, desde la mora, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina prevista en el fallo plenario de esta cámara ?Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios?, que como se sabe contiene un componente que contempla la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.

El importe solicitado al demandar, además, ha sido el que surge del presupuesto agregado a fs. 3/4 y fue redactado por el arquitecto que lo suscribió a pedido de la actora en abril de 2014. Consecuentemente, estimo que la sentencia se ha ajustado a lo requerido por la propia interesada (cf. arts. 34, inc. 4° y 163, inc. 6° del Código Procesal; Fallos 328: 327) y no corresponde su incremento; sobremano si se repara en que los rubros contenidos en el peritaje (fs. 150/151) exceden los que fueron objeto del reclamo (ver fs. 81 y fs. 2/4); y en que los intereses, conforme aspecto del pronunciamiento que se halla firme, se calcularán desde la mora, es decir, desde una fecha anterior a la del mencionado presupuesto. Por todo lo cual postulo confirmar este aspecto del fallo.

b. En lo atinente a la reparación del daño moral -prevista en los arts. 522 y 1078 del Código Civil y en el art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación- sabido es que está dirigida a compensar los padecimientos, molestias e inseguridades, únicamente desde el plano espiritual. Se ha destacado que si bien son insuficientes a estos efectos los desagradados o molestias que puedan haber sentido los damnificados por meros daños materiales a un objeto, pues en este supuesto el resarcimiento material agota el crédito, la vida en el hogar se deteriora ante la irrupción en la paz de la vivienda de olores y manchas de filtraciones y humedades, entrada y salida de trabajadores con las consiguientes necesidades de destinar tiempo y atención a los problemas, prolongación de incomodidades por trabajos mal terminados, etc. (cf. Highton, Elena I., Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 388).

Así, se ha reconocido la procedencia de establecer una reparación por este tipo de perjuicios en los supuestos de inmi-siones materiales como las aquí descriptas (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 332.321, del 30/11/01 y L. 497.722, del 11/4/08; íd., sala C, "Ramos Fretes, Julio H. c/ Sarugo, Erlinda H. s/daños y perjuicios", del 11/3/97 en La Ley, 1997-C, p. 736; íd., sala E, L. 42.745, del 21/3/89, L. 278.982, del 23/2/00 y ?Arazi, Cynthia O. V. y otro c/ Consorcio de Prop. Olazábal 4336/40?, del 1/12/06, en La Ley 2007-B, p. 138; íd., sala F, ?Pérez, Delfina c/ Consorcio de Propietarios Galicia 670?, del 7/3/05, en La Ley 2005-C, p. 846; íd., sala I, L. 81.226, del 21/2/91).

Para estimar pecuniariamente tal reparación falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Sin embargo, al reconocerse una indemnización por este concepto, no se pone un precio al dolor o a los sentimientos, sino que se trata de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas. Si la indemnización en metálico no puede por sí restablecer el equilibrio perturbado del bienestar de la víctima, puede sin embargo, procurarle la adquisición de otros bienes que mitiguen el daño (cf. C.N.Civ., esta sala L. 465.066, del 13/2/07 y L. 563.986, del 22/2/11, entre otros).

La determinación de este daño no se halla sujeta a parámetros objetivos, pues las aflicciones se producen en el ámbito espiritual de la víctima, por lo que su valoración debe efectuarse según la cautelosa discrecionalidad del juzgador ceñido a considerar la situación personal de aquélla (cf. arts. 163, inc. 5°, 165, 386, 456, 477 y cc. del Código Procesal; C.N.Civ., esta sala, L. 488.078, del 6/11/07 y sus citas). A la luz de lo expuesto, considero que teniendo en cuenta el padecimiento que cabe inferir debido al estado del inmueble habitado por la recurrente, conforme las fotografías acompañadas con la demanda a fs. 5/45 (no desconocidas) y las agregadas con la peritación a fs. 142/146, el tiempo transcurrido sin que se llevaran a cabo las reparaciones necesarias y las molestias que entrañan tales trabajos, propicio incrementar la reparación a un total de \$ 20.000.

c. Respecto de la obligación de hacer atinente a que el consorcio ?realice los trabajos necesarios? en las unidades funcionales ... y ... ?a fin de que las instalaciones de suministro de gas de dichas unidades cuenten con la aprobación del ente correspondiente? ?y/o constatar los que se realicen dichos trabajos y/o realizar las denuncias ante el ente que corresponda, en relación a dichas instalacines de gas? (fs. 82), la sentencia la rechazó porque ?no se pudo determinaar dicho extremo y su responsabilidad? (fs. 220).

Advierto, no obstante, que este tópico fue materia del aludido acuerdo de mediación. Allí se acordó ?en atención al estado de la instalación de gas de la Unidad Funcional Nro ... y el eventual peligro que ello implica; (el consorcio) también toma a cargo el control de los trabajos que deberá realizar la propietaria de la unidad. Los mismos plazos establecidos precedentemente (20 días hábiles a comenzar en un plazo no mayor a 10 días hábiles) y constatar los que se realicen o realizar las denuncias ante el ente que correspondan en relación a la instalación de gas obrante en la Unidad Funcional N° ... del consorcio? (fs. 46).

De la lectura del convenio se infiere que el demandado ha reconocido que existe una instalación de gas que por su estado importa un eventual peligro y ha asumido un deber de control. Por ello y en razón de lo previsto los arts. 1710 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación, estimo que cabe admitir este aspecto del reclamo para condenar al consorcio a controlar la regularidad de la instalación de gas de la unidad funcional N° ... con intervención del ente autorizado a tal fin, en el plazo de diez

días. IV.- En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes, propongo al acuerdo revocar parcialmente el pronunciamiento apelado para condenar al consorcio a controlar la regularidad de la instalación de gas de la unidad funcional N° ... con intervención del ente autorizado a tal fin, en el plazo de diez días; modificarlo para elevar la reparación del daño no patrimonial a un total de \$ 20.000; y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas dealzada al demandado por la manera como se decide y la naturaleza del reclamo (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos Alfredo Bellucci y María Isabel Benavente votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, primero de junio de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Revocar parcialmente el pronunciamiento apelado para condenar al consorcio a controlar la regularidad de la instalación de gas de la unidad funcional N° ... con intervención del ente autorizado a tal fin, en el plazo de diez días; modificarlo para elevar la reparación del daño no patrimonial a un total de \$ 20.000; y confirmarlo en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de alzada al demandado. II.- Los honorarios se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia).- CARLOS A CARRANZA CASARES CARLOS A. BELLUCCI MARIA ISABEL BENAVENTE 020508E