

Consortio De Copropietarios Partes Comunes Filtraciones

JURISPRUDENCIA

Consortio de copropietarios. Partes comunes. Filtraciones 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 provenientes de partes comunes del edificio en el que habitan los actores, se revoca parcialmente la sentencia apelada en cuanto admitió la yactura imposibilidad de usar y gozar del inmueble, confirmándose en todo lo demás que decide. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala "G" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "C R O Y OTROS C/ C DE P AV. J DE G 2083/2085/2087 S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", respecto de la sentencia de fs. 278/81vta. el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO BELLUCCI- CARLOS A. CARRANZA CASARES- MARÍA ISABEL BENAVENTE.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- Por las filtraciones provenientes de partes comunes del edificio de J. de G., la propietaria y los inquilinos de la unidad que se dañó demandaron al consorcio por las yacturas materiales y extrapatrimoniales sufridas.- II.- Finiquitadas sendas etapas de cognición (el Consorcio negó todo, hasta la legitimación de la peticionaria), y de debate (en la que aquélla fue expresamente demostrada con la absolución de posiciones de fs. 144), el sr. juez "a- quo" admitió parcialmente el reclamo, en la medida, accesorios y costas que indicó e impuso al sentenciar a fs. 278/81vta.- Diferió regular honorarios a los sres. profesionales que intervinieron en la lid.- III.- Concita la intervención de este tribunal el único remedio en pie del Consorcio condenado, pues el de los actores fue desistido a fs. 303 y fs. 304.- Aquel ente protesta a fs. 306/07 sin repulsa, y aduce la errónea valoración de la excepción planteada, toda vez, dice, que los peticionarios jamás presentaron la escritura que acreditara la titularidad del bien y ello no puede ser reemplazado por el solo testimonio del administrador.- No olvida predicar abultamiento de los daños materiales, la imposibilidad de usar y gozar del inmueble y de la "noxa" moral otorgados.- IV.- En atención a la fecha del hecho juzgado y en función de lo que explícitamente dispone el art. 3 del c.c. que en lo sustancial coincide con el art. 7 del código unificado (ley 26.994), y en función del principio de irretroactividad legalmente consagrado la revisión que emprenderé lo será a la luz de las normas del prestigioso código de Vélez en su TO por ley 17.711/68.- Es archisabido que la "expresión de agravios" ha de contener una crítica concreta y razonada de, o de las partes substanciales del fallo que se dicen erradas, así como de sus fundamentos, y no basta el mero disenso para dar cumplimiento a lo prescripto por el artículo 265 del rito.- Desde tal óptica, observo que la pieza recursiva en examen, lejos está de cumplimentar tal manda, y viene teñida de clara subjetividad que en modo alguno enerva el sólido y certero silogismo de grado.- Bastaría lo dicho para proponer echar mano del artículo 266 de la ley adjetiva.- Empero, por el criterio amplio que siempre exhibió este cónclave, daré acabada respuesta a cada mohín espetado.- La defensa de falta de legitimación tiene específico ámbito procesal y exclusiva finalidad. Se trata de establecer cuál es la "calidad" del actor (en el caso de la activa como la que se opuso y resolvió negativamente en el fallo puesto a revisión), si es el titular de la relación jurídica en la versión activa, y cuál es la "calidad" del demandado, si lo es éste en la versión pasiva. Se han hecho las distinciones correspondientes ante figuras procesales de alguna similitud. El Dr. Carlos J. Colombo, con el título "Deslinde del ámbito de la excepción", advierte que se refiere a la coincidencia entre la persona a la que la ley concede el título de pedir, y la persona que actúa como actor y demandado.- Las otras defensas "hacen al mérito, a la existencia o inexistencia de la relación jurídica por otras causas que no sean la coincidencia" referida (conf. Colombo, C. J., "Derecho Procesal", 2ª. Ed., 1961, t. III, p. 92 ap. c).- Aun cuando no se compartiera la doctrina que atribuye personalidad al consorcio (conf. Alterini, J.H., "Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio" pub. En "E.D.", T. 56 p. 732) y se entendiera a éste como el conjunto de los copropietarios sometidos a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes (CNCiv., Sala A, del 5/6/84, voto del Dr. Eduardo Zannoni, pub. En La Ley 1985-A, 547 y en "E.D.", t. 120-p. 415), o como una expresión gramatical que reemplaza en conjunto a todos los copropietarios de los elementos y sectores comunes (conf. Molinario, Alberto D., en nota al fallo citado, titulada "Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la ley nacional 13.512", en "E.D.", t. 120-p.405, esp. p. 414), no variarían la solución, pues en realidad se trata de un régimen que contempla para su funcionamiento la existencia de un administrador que es el representante del consorcio, tanto sea interpretado éste como persona jurídica o como conjunto de copropietarios que se denomina gramaticalmente, por razones de comodidad o practicidad y no por razones jurídicas, consorcio de propietarios (conf. Molinario, A., op. y loc. Cit.; C.N.Civ., Sala C, r. 121.412, in re "Consortio de Propietarios Avda. Rivadavia 1615/7 s/ medianería" del 23/12/92, pub. en La Ley, 1993-D-p. 482; íd.íd., R. 322.318, in re "Consortio Avda. Directorio

2264 c/ Lombarda, I. s/ inc. Civil? del 18/9/01; íd. Íd., r. 545.641, in re ?Marafiott, L. c/ Alvarez, A. s/ rendición de cuentas?, del 25/2/10 y sus citas).- Aceptado este principio, el administrador cumple una clara función representativa en los límites de su mandato.- (C.N.Civ. sala C, L. 58.610, in re ?Torres, A. c/Consortio de Propietarios Paraguay 4188 s/ sumario? del 29/5/90, voto en primer término del Dr. Santos Cifuentes; íd. Íd., r. 322.318, in re ?Consortio Avda. Directorio 2264 c/Lombardi, I. s/ inc. Civil? del 18/9/01, antes citado).- Por lo tanto la queja en derredor a lo fallado por el "a-quo", en punto a que su testimonio no puede suplantar la falta de presentación de la escritura, es sin dudarla acidiosa.- Me basta referir que el propio disidente en su calidad de administrador, y que tiene a su cargo la gestión y defensa de los intereses comunes en los límites de las atribuciones acordadas, fue quien reconoció, al absolver posiciones, la calidad de co-propietaria de la co-demandante, en postura claramente adversa a la de su representado.- (fs. 144vta. posición 1era.) y ello además se ve corroborado por la liquidación de expensas que se acompañó a fs. 75, por lo que seguir insistiendo de manera inane y cargada con un tinte de subjetivismo revela, sin más, la propia sinrazón del apelante.- (arts. 377,423 y cc. de la ley de forma).- Más aún destaco que lo que se busca proteger es directamente al inmueble, con prescindencia del derecho de quien lo ocupe, puesto que puede ser tanto el propietario de la unidad, como un mero ocupante, ?corresponde reconocerle legitimación al locatario para demandar directamente al consorcio, sin tener previamente que dirigir su acción contra el locador?. (Fallo de la Sala H, ?Ambrosini Jorge Daniel c/Cons. de Prop. Pasteur 346/350 y otros s/Daños y perjuicios del 25/03/2003?)- Ergo, "nullum propria turpitudinem allegans". (Teoría de los propios actos: nadie puede alegar su propia torpeza para conjurar un resultado adverso, aposentado en tal omisión sólo imputable a aquélla).- Es bueno resaltar que se trata de una cuestión entre partes: consorcio y co-propietarios en las que basta con el simple reconocimiento efectuado.- No juega aquí la oponibilidad a terceros ajenos.- (arts. 2505 y cc. de la ley de fondo; arts. 3, 9, 11 y cc. de la ley 13.512).- Es evidente entonces que como derivación de las reflexiones que preceden, al igual que lo razonó -a mi entender- acertadamente el anterior sentenciador, convergen serias, precisas y concordantes presunciones que demuestran el origen de los daños en pos de los que se reclamó.- Así, se echan a tierra las escuetas afirmaciones del apelante en derredor a que no se ha probado aquella titularidad del bien, de suyo innecesaria, incluso, a los efectos y fines perseguidos, tal cual lo explicité anteriormente.- En suma, propongo confirmar este aspecto axial del decisorio que ha sido erradamente cuestionado.- V.- Adelanto que tampoco asiste razón al rezongo respecto a la cuantía del daño material acogida.- Me basta decir que el cuestionado deterioro de los cerramientos del balcón (que se encuentran oxidados y dificultan su apertura) no proviene mas que (su origen) del estado deficiente en que se encuentra aquél (cosa común), lo que así manifestó el experto: ?...en cuanto al ingreso del agua de lluvia en dormitorios y living comedor es debido a que el nivel del solado del balcón terraza se halla elevado y muy próximo al de los ambientes interiores...? (fs. 127 respuesta al pto. b)).- Ergo, propicio desatender esta queja y confirmar la monta establecida para resarcir esta yactura.- En cuanto al segundo agravio referido a la imposibilidad de usar y gozar del inmueble en perfecto estado de conservación -a contrario de lo sostenido por el ?iudex?- estimo que ello no ha sido probado.- Es que en ningún momento el perito refirió un estado tal en la que el inmueble no pueda ser habitable, lo que tampoco fue preguntado al efectuar los puntos de pericia.- Por lo tanto ante la nula prueba producida para justificar este pretendido rubro dañoso, propongo a mis colegas su rechazo.- (arts. 377, y 386, y cc. de la ley formal).- Es archisabido lo harto dificultoso que implica medir en metálico la presura sentida a consecuencia del hecho dañoso.- La entidad de tal padecer será, en todo caso, valorada en su extensión, pero no para su existencia.- (arts. 1078 y cc. de la misma ley fondal).- Además, entiendo que como sustitutivo de goce, el ?quantum? no debe ser meramente simbólico, sino positivo en atención a la aflicción demostrada.- Sucede que resulta indudable la existencia de molestias derivadas de todos los menoscabos ocasionados, la modificación cotidiana vivencial de los peticionarios, habida cuenta que es "notitia rerum", el accionar de los gremios de la construcción llamados a volver las cosas a su estado "ex-post ante", su labor, así como la modificación de la limpieza y ubicación mobiliaria y decorativa, producto de la necesaria e inevitable actividad reparadora constructiva, durante casi sesenta días de trabajo estimados por el experto, que afectó y afectará la faz extra-patrimonial de los actores.- (arts. 522 y cc. cód. civil; esta sala en libre n 174.649, data del 8 de setiembre de 1995 y sus citas en lo pertinente).- En tal sentido, los \$ 7.500 otorgados resultan a mi juicio, un tanto escasos, pero ante la falta de recurso que me permita aumentarlo, es mi propuesta en el sentido de confirmar lo que vino decidido de la instancia originaria.- (art. 165, 386, y cc. del rito y 1078 y 1083 de la ley de fondo).- Por último, cabe referir que si bien los jueces no estamos precisados a dar respuestas justas y equilibradas a todos y a cada uno los agravios espetados, sino sólo a aquéllos que resultan relevantes para la revisión que se nos pide, no puedo menos que advertir que la escueta mención contenida en el pto. e. de fs. 307, amén de ininteligible por nada aducir y/o aclarar, deviene inatendible, y además claramente inentendible.- Lo digo al solo y único fin de dar tratamiento a todos los rezongos expuestos por el quejoso.- En suma, de compartir mis distinguidos colegas mi propuesta, corresponderá revocar la sentencia apelada en cuanto admitió la yactura ?imposibilidad de usar y gozar del inmueble? que se rechaza, y confirmarlo en todo lo que decidió y fue motivo de inanes quejas sin costas dealzada en tanto el soflama revisor se frustra en lo substancial, y no ha merecido repulsa de los apelados.- (arts. 68 segunda parte y cc. de la ley de

forma).- Tal es mi ponencia concreta al cónclave.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares y María Isabel Benavente votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por el Doctor Bellucci.- Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, 7 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 la sentencia apelada en cuanto admitió la yactura ?imposibilidad de usar y gozar del inmueble? que se rechaza.- II.- Confirmarla en todo lo demás que decidió y fue motivo de inanes quejas, sin costas de alzada.- III.- Los honorarios devengados en esta alzada se regularán una vez fijados los correspondientes a las tareas desarrolladas en la tramitación de grado.- IV.- Vueltos los autos el tribunal de origen arbitrará lo conducente al logro del ingreso del faltante tributo de justicia, y se recuerda la personal responsabilidad que en ello trae e impone la ley 23.989.- 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 por Secretaría al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, 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 Justicia de la Nación y devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- Carlos A Bellucci Carlos A. Carranza Casares Maria Isabel Benavente
018421E