

Danos Por Filtraciones De Humedad Reciprocas

JURISPRUDENCIA

Daños por filtraciones de humedad recíprocas

Se confirma la

sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la demanda promovida por el Consorcio de Propietarios de un edificio contra la firma Coto por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de filtraciones, y en cuanto admitió la reconvencción por el menoscabo constatado a raíz de otras filtraciones originadas en el edificio del consorcio. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 3 días del mes de julio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?E?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?CONSORCIO DE PROP. JUAN B. JUSTO ... C. COTO CENTRO INTEGRAL DE COMERCIALIZACIÓN S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia corriente a fs. 574/579 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Calatayud y Dupuis: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: La jueza de primera instancia hizo lugar en la sentencia de fs. 574/579 a la demanda promovida por el Consorcio de Propietarios Juan B. Justo ... (en adelante Consorcio) contra la firma Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (en adelante Coto) por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de las filtraciones producidas en el supermercado ocupado por la demandada en los edificios con entradas en la Av. ... y ..., de la localidad de Florida, provincia de Buenos Aires condenándola a abonar la suma de \$ 1.512.357. Asimismo, se admitió en ese pronunciamiento la reconvencción deducida por Coto por el resarcimiento del menoscabo constatado a raíz de otras filtraciones originadas en el edificio del Consorcio con lo cual se ordenó a la actora a pagarle el monto de \$ 224.623. Contra dicho pronunciamiento la demandada interpuso el recurso de apelación de fs. 583/587 que fundó con la expresión de agravios de fs. 597/600 que fue respondida a fs. 602/605 por la actora quien apeló a fs. 581 y presentó su memorial a fs. 593/596 que fue contestado por la contraria con el escrito de fs. 608/609. Corresponde tratar, por obvias razones de orden metodológico el agravio planteado por la actora que se relaciona con el rechazo en la sentencia de la excepción de prescripción bienal que había opuesto a fs. 293 y que fue replicado por la demandada a fs. 570. Sostiene el Consorcio que la demandada nunca le hizo reclamo alguno a su parte por lo cual debió haber sido admitida la prescripción de dicha petición al haber transcurrido el plazo de dos años para solicitar el resarcimiento por daños y perjuicios. Frente a ello la demandada alega ante esta alzada que la prescripción es decenal con lo cual se encontraba dentro del plazo legal para reconvenir en este caso. Se fundó la sentencia en este punto en que no transcurrió el plazo de diez años agregándose que la propia actora al momento de contestar el traslado invocó el Reglamento de Copropiedad y que ?sin perjuicio de ello a los efectos de la prescripción invoca un plazo bienal?. Por ello y teniendo en cuenta la relación existente entre las partes se estimó que no había transcurrido el plazo decenal en el caso. No ha mediado, en realidad, crítica alguna en el memorial de agravios de la actora sobre este punto en tanto la decisión se ha basado en la existencia de una relación según el Reglamento de Copropiedad e indirectamente en el hecho de que ambas partes forman parte del mencionado Consorcio según afirmó la actora a fs. 32, pto. 5 de la demanda. Reiteradamente se ha sostenido, al interpretar lo dispuesto por el art. 265 del Código Procesal, que la crítica razonada y concreta que debe contener el memorial de agravios ha de consistir en la indicación punto por punto de los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al pronunciamiento. En ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la resolución adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravios que atender en la alzada (conf. CN Civil, esta Sala, c. 131.297 del 4-8-93; c. 134.671 del 18-8-93; c. 134.110 del 4-8-93; c. 147.425 del 26-8-94; c. 161.621 del 5-12-94; c. 165.639 del 6-3-95, entre muchas otras). A mayor abundamiento cabe señalar que aun cuando se trata de una cuestión sobre la que no existe coincidencia, lo cierto es que tratándose de daños producidos por uno de los consorcistas a otro del mismo edificio la Sala se ha inclinado (ver voto del Dr. Dupuis en c. 527.333 del 30-6-09) por la doctrina que sostiene que se trata de un supuesto de responsabilidad contractual, toda vez que al estar regidas las relaciones entre los copropietarios por la ley 13.512 al momento en que se produjeron los hechos que exige a cada copropietario la realización de las tareas de conservación y reparación de su propio piso o departamento, prohibiéndose toda innovación que pudiera afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes (art. 5) y el reglamento de copropiedad al que todos adhirieron, parece claro que el quebrantamiento de la obligación de cumplir con la citada ley y con el reglamento del consorcio, se trata de un incumplimiento de una obligación específica regida por el artículo 4023 del Código Civil, y no de un supuesto de responsabilidad extracontractual prevista por el artículo 4037 del mismo cuerpo legal (conf. Highton, Elena, ?Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad?, 2 ed., t. IV, ed. Hammurabi, pg. 402 c); C.N.Civ. Sala ?H?, 19-10-2001, L.L. 2002-A-894, DJ 2002-I-466; Sala ?M?, 16-9-2004, DJ 2005-I, etc.). Por todo ello estimo, en definitiva, que este agravio debe ser desestimado y confirmada la sentencia en cuanto rechazó la

excepción de prescripción opuesta por el Consorcio. La demandada plantea la nulidad de la sentencia por diversos defectos de fundamentación que detalla en el memorial presentado ante esta Alzada. Esta Sala ha sostenido que el recurso mencionado se circunscribe a los errores de la propia sentencia en virtud de vicios nacidos en la construcción del pronunciamiento y que vinculan la sentencia con la teoría de las nulidades como, por ejemplo, la ausencia de fundamentación del fallo, la expresión oscura e imprecisa que hace imposible conocer el sentido del acto, la omisión en decidir cuestiones esenciales oportunamente planteadas y el pronunciamiento sobre pretensiones no propuestas por las partes (conf. c. 169.746 del 7/5/95, c. 174.127 del 27/6/95 y c. 550.760 del 16/07/10, entre muchos otros; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado", t. 1, pág. 611; com. art. 253, pág. 791; Fassi-Yáñez; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", tº 2, comen. art. 253, pág. 323 y sigts.). Finalmente, resulta insoslayable considerar que el recurso de nulidad debe ser rechazado cuando los agravios -de ser fundados- pueden ser reparados por vía del recurso de apelación interpuesto (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 31.130 del 26/10/87 y sus citas, en L.L. 1988-B-349, c. 141.618 del 9/12/93, c. 146.739 del 10/6/94, c. 169.746 del 7/5/95, c. 174.127 del 27/6/95, c. 471.644 del 20/12/06 y c. 550.760 del 16/07/10, entre muchos otros). Aduce la demandada que se ha admitido una condena en la sentencia de \$ 1.512.357 superior en un 50 % al monto que había sido reclamado en la demanda de \$ 1.071.900 a partir del dictamen de un informe pericial que había sido impugnado por su parte por carecer de fundamentos. Puntualiza que no se comprende la razón por la cual el perito incrementa la suma en un 50 % sin haberse valido de un plano. El perito ingeniero civil D. C. desarrolló a fs. 474/vta. una detallada explicación de cada una de las tareas que corresponde ejecutar en el edificio de la demandante distinguiendo el importe de la mano de obra y de los materiales. Se precisaron en detalle en el informe conjuntamente con las fotos los lugares en que ocurrieron las filtraciones y el perito, a diferencia de lo manifestado en la impugnación y en la expresión de agravios, no se limitó simplemente a incrementar en el porcentual mencionado el guarismo indicado en el escrito de inicio. A ello debe sumarse una clara exposición visual de los menoscabos constatados en el sector del edificio del Consorcio mediante la presentación de fotografías en las cuales se pueden verificar las ubicaciones de las consecuencias producidas por las filtraciones provenientes del supermercado de la demandada. En lo que hace al tema de los planos, el experto explicó al responder la impugnación a fs. 486/487 que se trataba de aquellos correspondientes a la versión original del edificio previo a la instalación de supermercado. Y precisó a continuación que esta documentación gráfica no contiene los planos conforme a obra que reflejan la situación actual de la edificación luego de las reformas introducidas con motivo de la instalación del supermercado. Las críticas han sido puramente genéricas en cuanto al incremento de la suma estimada en la sentencia, irrelevantes al no haber considerado la situación concreta de las filtraciones e improcedentes al pedirse que se tengan en cuenta planos que no se corresponden con la situación actual del edificio justamente a raíz de los trabajos efectuados para el supermercado explotado por la demandada. Sobre la cuestión, esta Sala tiene decidido que, si bien el perito es un auxiliar de la justicia y su misión consiste en contribuir a formar la convicción del juzgador, razón por la cual el dictamen no tiene, en principio, efecto vinculante para él (art. 477 del Código Procesal; CNCiv. esta Sala, en E.D. 89-495 y sus citas), la circunstancia de que el dictamen no obligue al juez -salvo en los casos en que así lo exige la ley-, no importa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo, en tanto la desestimación de sus conclusiones ha de ser razonable y fundada (conf. fallo citado y votos del Dr. Mirás en causas 34.389 del 9-2-88 y 188.579 del 26-3-96 y, en el mismo sentido, CNCiv. Sala ?D? en E.D. 6-300; Colombo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado, 4a. ed., t. I pág. 717 y nota 551). En forma congruente, he adherido a la doctrina según la cual aun cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, cuando el informe comporta -como en el caso- la apreciación específica en el campo del saber del perito -conocimiento éste ajeno al hombre de derecho-, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado (conf., entre muchas otras, causas 21.064 del 15-8-86, 11.800 del 14-10-85, 32.091 del 18-12-87, 131.829 del 29-7-93 y 169.102 del 6-6-95). Por consiguiente, para que las observaciones que formularen las partes puedan tener favorable acogida, es menester aportar al expediente probanzas de similar o mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en el peritaje (conf. arts. 386 y 477 del Cód. Procesal; Palacio, Derecho Procesal Civil, t. IV pág. 720; CNCiv. Sala ?C? en L.L. 1992-A-425; Sala ?H? en L.L. 1997-E-1009 n 39.780-S), pruebas que al no haber sido incorporadas al proceso, no me permiten apartarme de aquéllas, debiendo desecharse las meras objeciones incorporadas en sus críticas. Las quejas no se hacen cargo, en definitiva, de los fundamentos dados por el perito sobre el cual se ha asentado la sentencia con lo cual estimo que corresponde mantener la condena a la demandada respecto a este aspecto de la controversia. De modo similar la actora pretende que se revoque la decisión de primera instancia en cuanto ha considerado acreditada la existencia de daños en la propiedad de Coto. En tal sentido se limita a recortar el informe del experto haciendo referencia a segmentos en los que se alude a partes del inmueble que se encuentran en buen estado. Tal intento resulta claramente improcedente cuando se advierte que la jueza de grado se ha atenido en

este aspecto de la controversia a las constancias del mismo informe pericial de las cuales surge la importancia de los deterioros producidos en los techos y paredes especialmente del sector del depósito de electrodomésticos por las filtraciones que provienen de las plantas superiores (ver fs. 577 vta./578). Nada se ha dicho en la expresión de agravios de la actora sobre esta parte de la sentencia con lo cual dicha presentación incumple también con los requisitos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. Coto cuestiona el monto de \$ 60.000 que se concedió en la sentencia por reparación por la pérdida de electrodomésticos que se encontraban en el supermercado atento a la cantidad de productos que fueron afectados por exclusiva responsabilidad de la parte demandante. La actora, por el contrario, plantea que la informativa que intentó producir Coto resultó en su producción distinta al ofrecimiento de prueba. Agregó en este contexto que una de las empresas oficiadas desconoce sobre lo que se le estaba pidiendo informes, otra que el objeto sobre el que se solicitaba responder se encontraba discontinuado y finalmente que otra empresa requerida es la propia empresa demandada. La apelante calculó en su reconvenición el valor de los electrodomésticos detallados en el punto ?Hechos? en la suma de \$ 50.000 para los cuales anunció que se habría de solicitar oficio a los fines de determinar el importe exacto (ver fs. 227, pto. XVI 2). La prueba informativa a Liliana consistía en reclamar que informe el valor de los electrodomésticos que resultaron dañados y en su caso uno de similares características. A dicha empresa se le requirió a fs. 440 que informara el valor del Barrealfombras último modelo. La empresa Liliana S.R.L. afirmó la imposibilidad de contestar ese oficio dado que no existe petición concreta desconociendo las razones de su envío en tales circunstancias (ver fs. 441). Posteriormente aclaró que la Barrealfombras modelo LA 609 se encuentra ?discontinuado? careciendo por lo tanto de valor de venta (ver fs. 519). De la lectura del expediente resulta que se produjo prueba informativa dirigida a Epson (ver fs. 418/419), a Spar (ver fs. 421), y a la Fábrica Austral de Productos Eléctricos S.A. (ver fs. 422) que dieron cuenta de los valores de algunos de los elementos supuestamente ubicados en el depósito de Coto. Y en este orden de cuestiones es cierto lo afirmado por la recurrente en cuanto a que uno de los oficios -precisamente el obrante a fs 494- ha sido respondido por la propia demandada. En realidad, la dificultad que enfrenta la apelante sobre este punto no gira en torno al valor de las cosas sino más bien al hecho mismo de la demostración de una relación causal entre las filtraciones imputadas al Consorcio y el menoscabo que asegura se produjo en elementos de su propiedad. Sobre este aspecto de la cuestión, la demandada aludió en su reconvenición a los daños sufridos en el depósito de electrónica con pérdida de mercadería que detalló a continuación en donde se menciona un ?Barre alfombras Liliana? (ver fs. 226, pto. XIV, 2.). La actora desconoció tales hechos al contestar el traslado respectivo (ver fs. 290, primer párrafo). Dadas estas circunstancias sumado al desconocimiento de la documentación aportada con la reconvenición correspondía a Coto la carga de la prueba respecto al deterioro del numeroso conjunto de electrodomésticos que anunció a fs. 226 haber sido afectado por las filtraciones. Todos los testigos que declararon en la causa respecto a su situación (ver actas de fs. 378/379, 380, 383/384 y 443) son personas en relación de dependencia con Coto como bien ha hecho notar la demandante en su expresión de agravios. A ello se suma que solamente el testigo L. O. D. alude a que ?en el depósito de electro se había roto un caño de agua que hay si se mojaron productos y cajas de electrodomésticos? (ver resp. a preg. 2ª de fs. 383 vta.). El estado deficiente del depósito se encuentra evidenciado por las fotos acompañadas por el perito ingeniero civil (ver fs. 475, pto. 3 del peritaje e imágenes de fs. 470/vta.), pero estos datos resultan insuficientes para tener por acreditados que se hayan afectado el amplio y variado conjunto de electrodomésticos reseñados en el escrito de demanda exclusivamente mediante la declaración de un testigo que es, como se señaló, dependiente de la demandada. Con los datos suministrados en la demanda y con la deficiente prueba en cuanto a la concreta afectación de los electrodomésticos entiendo que no es posible tener por configurado un caso favorable a la demandada y es por ello que en este punto propongo que se revoque la decisión de primera instancia. La reconviniente se agravó del rechazo del resarcimiento solicitado por la suma de \$ 31.460 por reintegro de los gastos en que incurrió para la reparación del cielorraso de la sucursal por haber entendido la jueza de grado que no se encontraba probado que su parte hubiera efectuado reclamos previos al respecto. Alega que los testigos que declararon en la causa dieron cuenta de los pedidos que había efectuado su parte al Consorcio respecto de las erogaciones producidas por su exclusiva culpa. El pedido se sostuvo en el hecho de haber abonado esa suma en octubre de 2012 mediante la factura 271 de ADOBRES construcciones en gral. (ver fs. 225 vta., pto. XIV, 1) ofreciendo prueba informativa para el caso de desconocimiento de dicha documentación por la contraria. Tal fue lo que ocurrió con la actora quien así lo hizo en el responde de fs. 291 vta. pto. 6 con lo cual correspondía a Coto acreditar haber realizado los gastos cuyo reintegro insiste en reclamar ante esta Alzada. Dicha prueba de oficio fue desistida por la apelante mediante el escrito de fs. 509 con lo cual no existe respaldo alguno respecto a la alegación formulada en la reconvenición sobre las erogaciones destinadas a la reparación del cielorraso de la sucursal. La actora se agravia de la decisión de la jueza de grado al haber mandado aplicar intereses desde la fecha de la pericia del ingeniero civil presentada el 15 de diciembre de 2015, puesto que entiende que corresponde el cómputo respectivo desde el 4 de octubre de 2011 que fue la fecha en que intimó a la demandada a practicar las primeras documentaciones mediante la carta documento CC ... acompañada como prueba. En subsidio entiende que procede ese cómputo desde que quedó firme la decisión recaída en la c.

48.112/2012 caratulada "Cons. de Prop. Juan B. Justo ... c. Coto Centro Integral de Comercialización S.A. s/oposición a la ejecución de rep. urgentes" del 19 de noviembre de 2013. Se tratan ambas de peticiones que no habían sido debidamente introducidas con el escrito de demanda y que recién han sido expuestas ante este Tribunal de Alzada en estos términos. Por ello cabe poner de resalto que de acuerdo con la limitación impuesta por el art. 277 del Código Procesal y en virtud del principio de congruencia, el Tribunal no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no introducidos en los escritos de demanda, contestación y reconvenición, en su caso (conf. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado" t. 1, comen. art. 277, n° 2, pág. 851/2 y citas insertas en la nota n° 4; CNCivil, esta Sala, c. 535.991 del 13-8-09, c. 608.956 del 9-10-12, c. 57.048/2010 del 10-3-17, entre otras). Como sólo se había reclamado intereses en la demanda de acuerdo con el art. 622 del Código Civil sin mayores precisiones al respecto a los hechos ahora alegados estimo conveniente admitir parcialmente la petición y como se trata de sumas cristalizadas que fueron calculadas al momento del peritaje (ver mis ver mis votos en c. 627.102 del 28-11-13 y en c. Coria 541.501 del 10-12-09), propongo que se aplique la tasa de interés del 8 % desde la data de presentación de ese escrito de inicio (13 de febrero de 2015) hasta la de la presentación de ese informe pericial. Por las razones expuestas propongo que se revoque la sentencia de primera instancia exclusivamente en lo relativo a la indemnización por los daños supuestamente causados a los electrodomésticos y que se la modifique respecto al cálculo de los intereses que deberá ser efectuado según lo indicado en los párrafos precedentes. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado por haber existido vencimientos mutuos (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO. MARIO P. CALATAYUD. JUAN CARLOS G. DUPUIS. Este Acuerdo obra en las páginas N a N del Libro de Acuerdos de la Sala "E" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, julio de 2017.- En virtud a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia exclusivamente en lo relativo a la indemnización por los daños correspondientes a los electrodomésticos y se la modifica respecto al cálculo de los intereses que deberá ser efectuado según lo indicado en los considerandos. Costas de alzada en el orden causado. Regulados que sean los honorarios en la instancia de grado se fijarán los correspondientes a esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. 020067E