

## Danos Por Filtraciones De Partes Comunes Del Edificio

### JURISPRUDENCIA

### Daños por filtraciones de partes comunes del edificio

Se

confirma la sentencia que rechazó la demanda tendiente a obtener del consorcio de propietarios demandado un resarcimiento por los daños y perjuicios que alega haber sufrido el accionante en sus bienes y en su persona, debido a filtraciones provenientes de partes comunes del edificio.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 17 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "I" de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: "Gammuto, Antonio c/ Vayra y del Grosso SRL y otros s/ daños y perjuicios", respecto de la sentencia corriente a fs.445/464, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. UBIEDO, GUIADO y CASTRO. Sobre la cuestión propuesta la DRA. UBIEDO dijo: I) Contra la sentencia recaída a fs. 445/464 en virtud de la cual se rechazó la pretensión de Antonio Gammuto tendiente a obtener del Consorcio de Propietarios del edificio sito en Avda. Riestra ? de la C.A.B.A. y de Vayra y Del Grosso S.R.L. un resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos en bienes de su patrimonio y en su persona por filtraciones provenientes de partes comunes del edificio referido. Apeló el accionante, expresando agravios a fs.495/499, los que fueron contestados a fs. 502/505 por el consorcio y a fs.506/509 por Vayra y Del Grosso S. R. L. El conflicto de autos se generó a raíz de filtraciones ocurridas durante el mes de octubre de 2009 que afectaron la Unidad Funcional ? del edificio sito en Avda. Riestra ? de la C.A.B.A., unidad que -al tiempo del evento- ocupaba en calidad de locatario según contrato suscripto con su propietaria Vayra y Del Grosso S.R.L. el 2 de noviembre de 2006. Se señaló en la demanda que el agua caída durante importantes precipitaciones provino de un caño pluvial del edificio referido que se encontraba en mal estado lo que hizo inutilizables numerosos parlantes que se encontraban en el lugar, embalados en cajas para su comercialización. Los argumentos defensivos de sendas demandadas apuntan al rechazo de la demanda aceptando la ocurrencia de filtraciones pero negándose la ocurrencia de daños. Por un lado el consorcio imputa responsabilidad al inquilino por haber dado al inmueble un destino distinto al previsto y autorizado por reglamento, cual era el de ser utilizado como ?oficina?. A su vez la codemandada locataria resiste la imputación que se le atribuye atendiendo a lo establecido en forma expresa en el contrato en virtud del cual queda deslindada su responsabilidad por los daños reclamados. El juez de grado arribó a la conclusión de que existía culpa de la víctima por haber colocado la mercadería en el lugar, sometiéndola a las filtraciones. En base a estos fundamentos rechazó tanto el resarcimiento por el deterioro del material como el reclamo por lucro cesante. Subsidiariamente estimó no acreditado el daño a los bienes depositados y a igual conclusión arribó respecto a los perjuicios de incapacidad psicofísica y daño moral. En consecuencia rechazó la demanda e impuso las costas al perdedor. En sus agravios el actor reprocha que se haya entendido que cambió el destino de la unidad que alquilara ya que siempre funcionó como oficina de venta de productos electrónicos y en consecuencia allí desarrollaba su actividad por lo que no era un depósito, sino un lugar de venta. Asimismo se queja de que no se hayan tenido como ciertos los daños sufridos ya que los elementos de prueba arrimados permiten sin resquicio de duda tener por cierta la entidad del perjuicio. Las respuestas de la contraria apuntaron a reiterar los fundamentos volcados en sendas contestaciones de demanda. Así el consorcio hizo hincapié en el cambio de destino de la unidad en tanto que el locador insistió en su falta de legitimación pasiva habida cuenta que quedó deslindada su responsabilidad por filtraciones en el contrato de locación suscripto con el actor quien solo hace referencia a la conducta del consorcio por el mal estado de las cañerías pluviales. Pasaré a considerar las quejas no sin antes dejar sentado que en el caso la cuestión ha de resolverse atendiendo a la normativa que sienta el Código Civil vigente a la fecha del evento dañoso denunciado, cuanto lo establecido por el Reglamento del Consorcio y lo dispuesto por el art. 6 de la ley 13512. Ello en razón de que los hechos se suscitaron en octubre de 2009, bajo la vigencia de dicha normativa. Así lo ha sostenido este Tribunal, en reiteradas oportunidades, en consonancia con lo establecido por el art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y numerosa doctrina y jurisprudencia que por ya conocida omito citar. En cuanto al concreto marco en que debe analizarse la responsabilidad imputada cuadra recordar que, como se viene sosteniendo -en criterio que comparto y ha sido plasmado en diversos pronunciamientos de este Tribunal- la índole de la relación jurídica existente entre el consorcio de copropietarios y los titulares de dominio de las distintas unidades del inmueble, se vertebra en el reglamento de copropiedad y administración, revistiendo, por lo tanto naturaleza contractual (v. Elena I. Highton en Derechos Reales, Volumen 4, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, 2ª. ed. renovada y ampliada Ed. Hammurabi, pag.171 pagrf. 23; esta Sala Exptes. n° 26.511/03, ?Moguillansky Gabriela Nora c/ Cons. Prop. Hipólito Yrigoyen 3895 s/ ds. y ps.? del 9/8/12 y n° 22.515/08, ?Salerno Oscar c/ Pfeiffer Raquel Margarita s/ ds. y ps.? del 26/8/14, entre otros) .Y si bien el conflicto hace a daños denunciados por un locatario, igualmente se está en ese encuadre contractual dado que ha de atenderse esencialmente al

Reglamento del Consorcio el que se integra para disposiciones conformadas por todos los integrantes del ente y que deben ser acatadas no solo éstos sino por todo aquel que habite y ocupe transitoria o permanentemente el bien, cualquiera sea el título que lo legitime para ello. Sentadas estas premisas paso a considerar las quejas. III) El magistrado rechazó la demanda en base a dos argumentaciones centrales 1) el cambio de destino de la unidad y la culpa de la víctima afirmando que su propia torpeza al violar el reglamento del consorcio al dar a la unidad un destino distinto al admitido de la víctima; 2) La falta de acreditación de los daños experimentados. Nada dijo en el pronunciamiento ni se destacó en los agravios del recurrente, en punto a la imputabilidad que se atribuyera a la locadora, insistiéndose en cambio en la conducta y responsabilidad del consorcio co-demandado. Cabe así dar respuesta a la defensa habida cuenta la insistencia de la empresa propietaria al responder a los agravios de su contraria y más allá del resultado de los agravios. Lo establecido expresamente en el contrato suscripto el 2 de noviembre de 2006 en virtud del cual el actor alquiló a la empresa codemandada la unidad ? que integra el edificio sito en Avda. Riestra ? me persuade acerca de la falta de legitimación pasiva de la codemandada Vieyra y Grosso S.R.L. En efecto, acordaron ambas partes contratantes que ?la oficina? se entregaba a estrenar, en el perfecto estado en que se encuentra...(Clausula 4<sup>a</sup>); que queda prohibido realizar acciones que provoquen daños, comprometan la unidad de la locadora, a sus vecinos y/o terceros ... el locatario recibe copia del Reglamento del Consorcio que se compromete a cumplirlo estrictamente (Cláusula 6<sup>a</sup>). ...;La parte locadora no será responsable por los daños y perjuicios que se le ocasionaran al locatario o a terceros que transitoria o permanentemente se encontraran en el bien locado, en sus personas o en los bienes de sus pertenencias.... por .... inundaciones por obstrucciones, filtraciones o roturas de caños, ... cualquiera sea su origen.... En consecuencia, no se advierte en qué medida puede responsabilizarse a la propietaria locadora quien ha sido desligada de toda eventual responsabilidad por tales eventos dañosos ocurridos en el curso de vigencia del contrato. De tal suerte, le asiste razón a la codemandada referida acerca de que ha sido ajena a los hechos y daños denunciados, por lo que a su respecto la pretensión del actor recurrente resulta improcedente. Ello no obstante, visto el modo en que se ha resuelto el entuerto en la instancia de grado, y por lo que diré, esta omisión en el tratamiento de la defensa no ha de afectar el resultado del recurso por lo que, hecha esta consideración habré de considerar los agravios atendiendo en primer lugar a los fundamentos relativos a la culpa del damnificado. IV) El reglamento que rige la vida del ente consorcial demandado señala en su apartado IV: Destino de las diferentes partes del edificio. Art. 4...Las unidades funcionales detalladas en el artículo segundo serán destinadas como se establece a continuación: unidad funcional 1, a guardacoches; unidad funcional dos a local de negocio; unidad funcional tres a oficina y el resto de las unidades funcionales 4 a 37 inclusive a vivienda de los copropietarios, sus familiares o inquilinos..... En su queja reprocha el actor que se entendiera que incurrió en violación del reglamento por cambio de destino de la unidad locada y que nunca se le hizo ningún reclamo por parte del locador ni el Consorcio impidiéndole que allí desarrollara su actividad de comercialización de productos de electrónica pese a que contaba allí con un stock considerable de cada modelo de parlantes. No es objeto de controversia que la UF ? tenía como destino de uso de oficina y es mi convicción que no podía el quejoso destinarla a comercio de venta de parlantes -según afirmara- manteniéndolos en caja y en un considerable número en la unidad locada, según denunciara al estimar los daños. Cualquiera sea la denominación que se le de a esta acción (ubicar, dejar, depositar, instalar, colocar) lo cierto es que en manera alguna puede ser catalogado el lugar como ?oficina?, en la medida en que al suscribir el contrato se hizo referencia a que ese era el destino del lugar y que se le entregaba copia del Reglamento del Consorcio el que se comprometía a cumplir. Por otro lado, contraría el demandante sus propios dichos pues por un lado afirma que ?sólo tenía ubicados diversos modelos de parlantes? para su comercialización, en tanto que en el acta de constatación que obra a fs. 59 denuncia al notario que destinaba el lugar a ?oficina y depósito? (v. fs. 59 vta.). Arriba así a la conclusión de que -efectivamente- el uso dado excedió el admitido por el Reglamento del Consorcio demandado, violándose tanto ésta normativa cuanto el art. 6 de la ley 13512. Sin embargo yerra el magistrado al imputarle culpa a la víctima por esta violación al reglamento. Es que mal puede afirmarse que el nexo causal entre la conducta de la demandada y los daños se encuentra roto por culpa de la víctima como consecuencia de esa infracción puesto que, reconocida la existencia de filtraciones provenientes de sectores comunes del edificio (cañería de desagüe pluvial), no ha sido ella la causa de las filtraciones. Sólo podría considerarse-eventualmente- ese proceder en el supuesto de que el daño se hubiera agravado por alguna conducta ilícita, negligente o torpe de la víctima estrechamente relacionada con la ocurrencia misma del evento (causal adecuada) lo que podría, en todo caso, incidir en el alcance del resarcimiento, mas no en la imputabilidad de responsabilidad. Por otra parte, y a mayor abundamiento, advierto que ante el cambio de destino bien pudo la demandada haber recurrido a los medios a su alcance para el cese de la infracción puesto que no podía serle ajeno el uso que se estaba dando al bien. En este sentido sabido es que el consorcio podrá exigir la restitución de la unidad al uso y destino impuesto por reglamento, exigencia que podrá formular en cualquier oportunidad sin que su derecho se vea cercenado por vía de plazo de prescripción alguno en la medida que su tolerancia no surja de hechos o circunstancias que impliquen una expresa autorización con ese puntual cambio de destino o éste uso distinto exceda la normal tolerancia. De tal suerte mal puede eludir su responsabilidad frente a filtraciones causadas por su culpa o

negligencia en el mantenimiento de partes comunes del edificio. En consecuencia, ocurrido el hecho sólo cabe adentrarse en un segundo tópico concerniente al reclamo cual es el nexos causal de él con los daños denunciados y en su caso ocurrencia y entidad. Paso a considerar los daños denunciados. V) Reiterada y pacífica doctrina y jurisprudencia -que por conocida omito citar- señalan con sustento en lo establecido por el art. 377 del ordenamiento de forma- que quien alega haber sufrido un daño cuyo resarcimiento pretende debe acreditarlo fehacientemente. En el caso, resulta insuficiente la documentación acompañada con la demanda en razón de que aún aceptando que ella fuera fehaciente, no se acredita que se encontrara en el lugar al tiempo de producirse las filtraciones. Por otra parte, tanto el acta notarial de fs.59, cuanto la documentación de ingreso de mercadería al país obrante a fs.101/103, no permiten afirmar que la mercadería dañada se encontraba en la unidad al momento de ocurrir las filtraciones y fueron denunciadas al notario sin que tal denuncia se sustentara en elementos de prueba fehacientes que lleven a mi ánimo la suficiente fuerza de convicción para tener por cierto que la enunciada al notario resultara coincidente de que el daño afectó mercadería adquirida por el actor, que tipo de elementos electrónicos se encontraban en ese momento y en su caso costo insumido en su adquisición al ser importados y/o al momento del evento. Es que la facturación con la que se intenta acreditar los daños denunciados no se encuentra reconocida por las empresas vendedoras ni se acompaña documentación contable fehaciente a ese respecto ni a su ingreso por Aduana pues constituyen meras fotocopias que no pueden ser corroboradas con elementos contables referidos a la actividad comercial denunciada. En suma, la orfandad probatoria señalada no lleva a mi ánimo la suficiente fuerza de convicción en punto a los daños materiales denunciados, tanto el relativo al deterioro de mercadería cuanto al lucro cesante. Propicio pues se confirme este aspecto del pronunciamiento. En cuanto al reclamo por incapacidad psico-física y daño moral, atendiendo a que se está en el marco de la responsabilidad contractual -como ya lo adelantara- y visto lo dicho en el considerando anterior, más allá de que el accionante haya realizado esfuerzos que provocaron un deterioro en su salud, considero que tales daños encuadran en las llamadas consecuencias puramente causales y remotas (conf. arts. 904/906 del Código Civil, hoy arts. 335 del Código Civil y Comercial). Es que conforme lo establecido por el art. 904 del ordenamiento de fondo vigente a la época de los hechos de autos, son imputables al autor del hecho las consecuencias inmediatas en tanto que las mediatas lo son cuando las hubiere previsto y cuando empleando la debida atención y diligencia haya podido preverlas ( art. 904) . A su vez las llamadas causales solo son resarcibles cuando debieron resultar, según las miras que tuvo al ejecutar el hecho (art.905) y las remotas nunca son imputables. Estimo que las particularidades del caso y la falta de acreditación de la existencia y entidad de la mercadería dañada impiden afirmar que el evento fuera de la magnitud denunciada al punto de llevar al accionante a llevar adelante un esfuerzo físico de tal envergadura que le causara una incapacidad como la detectada por el perito designado de oficio -v.fs. 317- . Acciones por lo demás que no se encuentran acreditadas, más allá del relato de la demanda y el brindado al experto. Nada pues lleva a mi ánimo la convicción de que las lesiones constatadas por el experto guarden relación causal con las filtraciones denunciadas. Pero, aun admitiendo por vía de hipótesis o presunción, que ellas sean de la entidad denunciada y guarden nexos causal con la invasión de agua que afectara la unidad no puede imputarse al consorcio que el esfuerzo por retirar su mercadería sea la causa de daños psicofísicos, conforme el curso natural de las cosas, pues en tal supuesto se estaría ante consecuencias causales o remotas, no indemnizables por la accionada, como ya he señalado. Por tanto propicio el rechazo del rubro analizado. En cuanto al daño moral, tanto lo apuntado precedentemente con referencia a los daños materiales y psicofísicos, cuanto lo establecido por los arts. 520 y 522 del Código Civil, así como las particularidades del conflicto, me llevan a rechazar el resarcimiento por daño moral pretendido, el cual, de haberse producido encuadra en el calificativo de consecuencia remota por las que las demandadas a quienes se atribuye responsabilidad no deben responder. En consecuencia, atento lo dicho respecto a la codemandada Vayra y Grosso S.R.L. cuanto los demás fundamentos dados y lo sentado por el magistrado de grado relativo a la falta de prueba de los daños me llevan a la conclusión de que debe confirmarse el rechazo de la demanda, con costas al actor, lo que así propicio. Por todo lo expuesto, si mi criterio es compartido por los fundamentos dados propicio se confirme el decisorio en virtud del cual se rechazara la demanda. Con costas en ambas instancias al accionante. Por razones análogas, las Dras. GUIADO y CASTRO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. **MARÍA LAURA RAGONI SECRETARIA** Buenos Aires, 17 de agosto de 2017 Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: Confirmar el pronunciamiento de grado en lo que decide y en consecuencia se rechaza la demanda en los términos propuestos imponiéndose las costas de Alzada al vencido. Para conocer en los recursos de apelación interpuestos a fs.464 y 472 contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia de grado a fs.445/463, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto reclamado, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts.1, 6, 7, 9, 37, 38 y

concordantes de la ley 21.839 modificada por la ley 24.432. Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte demandada Dr. Jorge L. Craviotto resultan reducidos, por lo que se los eleva a la suma de veinte mil pesos (\$20.000). Considerando los trabajos efectuados por los expertos, el art.478 del código procesal y la ley de arancel para abogados de aplicación supletoria en lo pertinente, los honorarios regulados a los peritos, médico Mariano Ortiz y psiquiatra René León Arrues no resultan elevados, por lo que se los confirma. Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto E), del art.2° del anexo III) del Decreto 1467/11, los honorarios fijados a la mediadora Dra. Mónica Claudia Zanfranceschi resultan reducidos, por lo que se los eleva a la suma de cinco mil ciento veinte pesos (\$5.120). Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art. 14 y 33 de la ley 21.839, regúlense los honorarios de los Dres. Diego Sebastián Quintana y Jorge L. Craviotto en la suma de cinco mil pesos (\$5.000) para cada uno de ellos. Asimismo, regúlense los honorarios del Dr. Juan José María Crosara Gioia -por lo actuado respecto del incidente decidido en esta instancia a fs.492-, en la suma de quinientos pesos (\$500). Regístrese y notifíquese. PAOLA M. GUISTADO PATRICIA E. CASTRO CARMEN N. UBIEDO

021004E