

Danos Y Perjuicios Rubros Indemnizatorios Consorcio De Copropiedad

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Rubros indemnizatorios. Consorcio de

copropiedad

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que admitió la demanda promovida condenando al consorcio demandado.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de octubre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "GOYENECHE, Walter Adolfo c/CONS. PROP. CASTELLI .../... s/ daños y perjuicios", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta el doctor Osvaldo Onofre Álvarez, dijo: I - Por sentencia obrante a fs. 360/364 se admitió la demanda por daños y perjuicios promovida, condenando en consecuencia al Consorcio de Propietarios de la calle Castelli .../... a abonar al actor la suma de sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta pesos (\$68.840), con más sus intereses y costas a la vencida. Por último se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes. Apelaron las partes. El recurso planteado por la actora fue declarado desierto a fojas 393, por no haberse expresado agravios en término de ley de conformidad con lo dispuesto en el art. 266 del Código Procesal. El consorcio demandado fundó sus quejas a fojas 387/388 y se agravia que el señor juez "a quo" resolviera admitir el daño moral, el que considera que no fue peticionado en la audiencia prevista por el art. 360, como tampoco probado. Asimismo plantea que el juzgador reconoce períodos de daño emergente que no han sido solicitados por el reclamante. Por último se agravia de las costas impuestas en su totalidad a su parte. También fueron recurridas las regulaciones de honorarios practicadas a favor de los profesionales intervinientes. II - 1) Daño moral Cuestiona la demandada la procedencia del presente reclamo. Sostiene al respecto que el actor no hizo mención alguna en la audiencia del art. 360 del Código Procesal al presente rubro, quedando de acuerdo ambas partes ese día en que el único reclamo pendiente era el relativo al lucro cesante. En materia de resarcimiento del agravio moral por incumplimiento contractual, como en el caso de autos, recordemos que el artículo 522 del Código Civil, luego de la redacción según reforma de 1968, dispone: "En los casos de indemnización por responsabilidad contractual el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso". De este modo la ley 17.711 admitió la reparación del agravio moral en materia de daño contractual, estableciendo que el juez podrá condenar al responsable a su resarcimiento; para ello, la ley señala como pautas a tener presente, en forma especial la índole del hecho generador de la responsabilidad y las circunstancias del caso. La jurisprudencia ha decidido que en materia contractual el daño moral debe ponderarse con criterio restrictivo, teniendo en cuenta que el legislador ha empleado la expresión "podrá" en el artículo 522 del Cód. Civil, lo que debe interpretarse en el sentido que la imposición de una compensación por tal concepto ha quedado librada al prudente arbitrio judicial, a cuyo fin el juez se encuentra facultado para apreciar libremente el hecho productor y sus circunstancias, a efectos de imponer o liberar al deudor de una reparación y sin que dicho perjuicio pueda inferirse de cualquier molestia que ocasione el incumplimiento (CNCiv., Sala E, 16-02-05, "Monzón, Mariano c Cooperativa Vivienda Civiles Fuerzas Armadas", L.L. 2005-B-574). Y que tratándose de un supuesto de responsabilidad contractual, sólo procederá indemnizar el daño moral cuando el juez advierta una torpeza particularmente calificada del deudor en el acaecimiento del hecho que genera su responsabilidad, pues de lo contrario no tendría razón de la limitación que para su procedencia establece se determina en el artículo 522 del Código Civil (CNCom., Sala A, 17-03-04, "Oliva, Rubén C. c Círculo de Inversores S.A. de Ahorro para fines determinados", DJ 23-06-04, 588).

En el caso, se equivoca la recurrente en punto a que la actora no solicitó el detrimento espiritual ocasionado a causa de los daños materiales sufridos en su propiedad, por el contrario conforme surge de fojas 111vta., se solicitó expresamente dicha reparación reclamando la suma de \$15.000. Por lo demás y sin perjuicio de que la demandada coincidiendo con el primer juzgador consintió en la audiencia prevista por el artículo 360, que el único rubro controvertido era el lucro cesante, considero que el padecimiento sufrido por el actor se encuentra debidamente acreditado y la suma acordada, resulta acorde y ajustada a derecho, por lo que propongo que las quejas sean rechazadas y la decisión en cuanto al daño moral se refiere sea confirmada. II - 2) Lucro cesante También se queja el consorcio demandado en punto a que el señor juez de grado reconociera - según los agravios- períodos de alquiler, que no han sido peticionados por el actor, como así tampoco probados, los que abarcarían desde julio de 2008 al mismo mes de 2012. Adelanto desde ya, que la presente queja en mi opinión deberá ser desestimada. En efecto, el actor no reclamó el cobro de alquileres desde el año 2008 -basta con leer el escrito introductorio-, como así tampoco el sentenciante los indemnizó. Conforme surge del fallo recurrido, el juzgador tuvo por acreditado que el inmueble estuvo desocupado al menos dos años desde

marzo de 2012 y hasta idéntico mes del año 2014. Al referirse el señor juez de grado al año 2008, lo hace a los fines de establecer el valor del lucro cesante, toda vez que el tasador designado de oficio estimó esa fecha para alcanzar a la suma de \$1400 mensuales (conf. fojas 280/281), pero queda claro que este no es el plazo en el cual el inmueble estuvo deshabitado, conforme lo aclara el propio sentenciante a fojas 362vta., por lo que el agravio no resiste el menor análisis. Por lo expuesto y como ya lo adelantara se rechaza el agravio y se confirma la sentencia de grado. II - 3) Costas Por último la accionada cuestiona que el juzgador resolviera imponer el 100% de las costas a su parte, habiendo el actor ganado parcialmente el juicio. Estimo que no le asiste razón, pues en los reclamos por daños y perjuicios, las costas deben imponerse a la parte que con su proceder motivó el pedido resarcitorio de acuerdo con una apreciación global de la controversia y con independencia que las reclamaciones del demandante hayan progresado parcialmente en relación con la totalidad de los rubros o montos pretendidos (CNCom., Sala C, 17/04/2006, ?Requejo, Rodolfo O. c. Banco Itaú Buen Ayre S.A.?, DJ 25/10/2006, 605). De consuno, acogida la acción principal corresponde al demandado cargar con el total de las costas originado por su conducta, aún cuando la demanda prospere por un monto inferior al originalmente reclamado (CNCom., Sala B, 05/12/2005, ?CNH Argentina S.A. c. Delpiccolo, Horacio Juan?, DJ 28/06/2006, 678). Tal es el caso de autos por lo que propongo al Acuerdo desestimar este agravio de la demandada. IV- Resumen, costas Por lo expuesto postulo rechazar las quejas de la recurrente, y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes. Las costas de Alzada se imponen a la demandada vencida (conf. art. 68 del Código Procesal). En acuerdo trataremos las apelaciones a las regulaciones de honorarios practicadas a favor de los profesionales intervinientes. Así lo voto. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ- PATRICIA BARBIERI. Este Acuerdo obra en las páginas n° ... n° ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de octubre de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: Rechazar las quejas de la recurrente, y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes. Las costas de Alzada se imponen a la demandada vencida. Conociendo los recursos interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 363 vta., en primer lugar, en atención a los agravios vertidos por el mediador a fs. 368 en torno a la base regulatoria, corresponde señalar que esta Sala sostiene que los intereses la integran (conf. ?Kaufer Barbe Ricardo Luis c/Castelli Tennis Ranch SRL y otros s/preparación de la vía ejecutiva?, 27 octubre de 2011; ?Giuffrida, Graciela del Pilar y otros c/Línea 160 int 12 (Microómnibus Sur S.A.C.) y otros s/daños y perjuicios?, 7/8/2014), entre otros). Sentado ello, teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos; las etapas cumplidas; el monto de condena más sus intereses; lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 9, 10, 19, 37 y 38 del arancel y ley modificatoria 24.432, la proporción que deben guardar los honorarios de los peritos con los de los letrados y la incidencia de su labor en el resultado del pleito, se confirman, por haber sido apelados sólo por altos, los regulados a los Dres. Marcelo A. Gioffre y Christian Martín Verdier, letrados patrocinantes de la parte actora, y al perito tasador Ernesto Omar Gil. Se elevan los correspondientes a la Dra. Roxana Andrea Quadraccia, por su labor como letrada apoderada de la demandada durante dos etapas, a pesos quince mil (\$ 15.000), y los del mediador Dr. Carlos Guillermo Renis, a pesos cinco mil cuatrocientos cuarenta (\$ 5.440) (conf. art. 2º, inciso e), del Anexo III del Decreto 1467/11, modificado por Decreto 2536/15, y valor de la unidad retributiva del SINEP vigente a la fecha de la regulación). Por su actuación ante esta alzada, se fija el honorario del Dr. Marcelo A. Gioffre en pesos siete mil (\$ 7.000); y el de la Dra. Andrea Claudia Svriz, letrada apoderada del consorcio demandado, en pesos cuatro mil ochocientos (\$ 4.800) (art. 14, ley de arancel 21.839). Se deja constancia 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. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. (Res. 1567/17).- Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

022123E