

## Demanda Por Filtraciones Humedad Responsabilidad Del Ente Consorcial

### JURISPRUDENCIA

### Demanda por filtraciones. Humedad. Responsabilidad del ente

consorcial En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que rechazó la demanda pues si bien se demostraron los daños padecidos en el piso del departamento de la actora, no se logró demostrar la relación de causalidad entre ellos y el consorcio demandado. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de abril de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?DE FILIPPI, Blanca Julia c/ CONSORCIO PROP. JUNCAL 1421 s/ Ds. y Ps.?, 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 Patricia Barbieri, Osvaldo Onofre Álvarez y Ana María Brilla de Serrat. A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo: I) Apelación y agravios. Contra la sentencia dictada a fs. 305/314 que rechazó la demanda por daños y perjuicios promovida por Blanca Julia De Filippi, se alzó la actora a fs. 318, con recurso libremente concedido a fs. 319.- Expresa agravios a fs. 326/8, los que no fueron rebatidos. Se queja de la desestimación de la acción por ella impetrada. Sostiene que con las declaraciones testimoniales recabadas en autos se encuentran acreditados los extremos invocados en la demanda. Que el testigo Rodríguez dijo ver la humedad dentro de la casa de la actora. Que el Sr. Bettati ha manifestado que todos los departamentos del edificio tienen filtraciones y que el testigo Ibáñez depuso que el administrador del consorcio presupuestó los arreglos del parquet que luego los abonó la propia reclamante. Agrega que ninguna de las declaraciones fueron impugnadas y que en definitiva, con ellas, se probaron los hechos constitutivos de la pretensión. Pide se revoque la sentencia y se admita la demanda en todas sus partes. II) Breve reseña de los hechos. Blanca Julia de Filippi promovió demanda por daños y perjuicios contra el Consorcio de Propietarios de la calle Juncal N° 1421 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires por los daños y perjuicios que dice haber sufrido como consecuencia de las filtraciones y humedades existentes en su propiedad. Señaló que es propietaria de la unidad funcional Planta Baja ?A? del inmueble ubicado en la calle Juncal 1421 y que la situación que la llevó a promover esta acción se inició a partir del mes de octubre de 2011, en oportunidad en que su departamento comenzó a recibir filtraciones y humedades en el piso parquet del comedor, provenientes de otros sectores del mismo edificio, como la Unidad Funcional Planta Baja B, donde se encuentra un caño que había sido mal reparado por el Consorcio. Destacó que las permeabilidades eran constantes y de gran cantidad, produciéndole pérdidas económicas que resultan dificultosas y, hasta imposible, de recuperar, por la dificultad de conseguir en el mercado los mismos materiales para reponer lo afectado. El consorcio contestó la demanda negando su responsabilidad. Señaló que del escrito liminar no se desprende la fecha precisa de las supuestas filtraciones, las cuales desconce por completo. Señaló que si se hubiese anoticiado de ellas, habria procedido del modo en que regularmente actúa en casos similares, enviando personal técnico especializado solucionando el origen de las humedades y reparando lo que pueda encontrarse dañado a causa de un evento del que el consorcio pueda resultar responsable. El juez de primera instancia rechazó la demanda con costas a la accionante en el entendimiento de que si bien quedaron acreditadas las reparaciones efectuadas por la señora De Filippi en el piso de su inmueble, no encontró fundamento alguno para atribuir la responsabilidad al ente consorcial. III) La solución. 1) Debo señalar que conforme ha sido sostenido reiteradamente, no me encuentro obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611). 2) Ahora bien, tratando de cumplir con el dicho popular según el cual, lo bueno cuando es breve es doblemente bueno, trataré de resolver los quejas vertidas por las partes contra el decisorio dictado por el Sr. Magistrado de grado remitiéndome, tanto en lo que a lo dictaminado por la perito como a los dichos de los testigos que depusieron en autos se refiere, a lo transcripto por el mismo a fin de evitar repeticiones innecesarias.- El punto a decidir es la responsabilidad que le cabe al Consorcio de Propietarios Juncal 1421 respecto de los daños y perjuicios sufridos por la accionante a raíz de las filtraciones que dañaran su departamento. Respecto de las quejas vertidas por la recurrente debo señalar que el artículo 265 del CPCC dispone que el escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. "Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna" (conf. esta Sala in re "Micromar S.A. de Transportes c MCBA" del 12-09-79, ED 86-442). Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida

para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o crítica de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13/02/2006, "Pasolli, Jorge c Camargo, Roberto S. y otro?", La Ley Online) y debe declararse desierta. Esta Sala ha mantenido como norte un criterio de amplitud en cuanto a la consideración de los agravios (v.gr., in re "Cons. Prop. Bulnes 1971 c Romano, Miguel? y su acumulado Balbiani de Talley, Martha L. c Cons. de Propietarios Bulnes 1971 " del 28-09-06; "Ledesma, Carlos Adrián c Manzanelli, José Luis y otros" del 22-02-07, entre muchos otros) a los fines de salvaguardar debidamente el derecho de defensa de los justiciables (art. 18 CN). Pero el recurrente debe poner de manifiesto los errores de hecho o de derecho, que contenga la sentencia; y la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo. Debe, pues, cumplir la imperativa disposición del artículo 265 del CPCC. Reitero que no constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv., Sala B, 14/08/2002, "Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires?", LL 2003-B-57). Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del "A Quo", a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (CNCiv., Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; ídem Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76, entre otros). Obsérvese que en la mayor parte de dicho libelo se hace referencia únicamente a las declaraciones testimoniales oportunamente valoradas por el "a quo" y al momento de mencionar la pericia técnica, la misma reclamante reconoce que la arquitecta no ha podido precisar de dónde ha provenido el líquido que provocó la humedad y dañó el parquet de la reclamante.

No obstante, siendo que esta Sala siempre ha tenido amplio criterio en la apreciación de las quejas a fin de garantizar la defensa en juicio, y con ese único propósito, es que analizaré la queja introducida por la actora. 3) La arquitecta designada Elvira Ángela Garibaldi presentó su dictamen a fs. 165/8 del que surge que al ingresar al departamento en cuestión notó que estaba seco, sin la presencia de humedades actuales. Señala que al no ser actuales, no puede expedirse sobre las causas que produjeron el hecho (filtraciones, humedades, deterioros) pues de lo contrario sería poco técnico y sin fundamento. A fs. 175 la parte actora impugna la pericia cuyo traslado fue respondido por la arquitecta a fs.187/90. Allí la experta contesta -con relación al cuestionamiento de la actora sobre las causas que motivaron el cambio de parquet- que existen múltiples causas de daños por humedad y moho en los edificios. Explica que muchos de ellos que no se presentan en forma aislada y precisamente la combinación de varios problemas dificultan determinar la causa con exactitud. Puntualmente sobre la unidad de la actora refiere que es indudable que el arreglo sobre el parquet se realizó por los excesos de agua que lo dañaron más no puede afirmar cuál fue el origen o la causa de los mismos con precisión. Con relación a los testigos que depusieron a fs. 157, 159/60 y 162 lo cierto es que los mismos refieren haber tomado conocimiento de los daños producidos en el inmueble de la actora pero ninguno de ellos puede afirmar con fundamento técnico cuál fue el motivo de las filtraciones y mucho menos si ellas provienen de los sectores comunes del consorcio. En definitiva, los daños han sido comprobados más no así la relación de causalidad entre ellos y el consorcio demandado. Y es sabido que en este caso, el nexos causal entre el daño y el obrar del demandado debió ser demostrado por quien invoca la existencia del hecho y la participación del accionado en él, debiendo esa demostración ser fehaciente, indubitable.- Es decir, que la carga de la prueba de la relación causal entre el hecho y la conducta o actuación del demandado incumbía en el caso a la damnificada actora, circunstancia que no se cumplimentó de ningún modo. Concluyendo, los argumentos de la parte actora no alcanzan a conmovir los fundamentos del Sr. Juez de grado, por lo que corresponde desestimar los agravios formulados y confirmar la sentencia de grado, con costas de esta instancia a la vencida (art. 68 CPCCN).- IV) Conclusión: Por todo ello, y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, propicio al Acuerdo: 1) Desestimar los agravios introducidos por la parte actora y confirmar la sentencia en todas sus partes 2) Imponer las costas de esta instancia a la vencida (art. 68 del CPCCN); 3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.- Los señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Ana María R. Brilla de Serrat, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ - ANA MARIA BRILLA DE SERRAT. Buenos Aires, de abril de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Desestimar los agravios introducidos por la parte actora y confirmar la sentencia en todas sus partes 2) imponer las costas de esta instancia a la vencida; 3) diferir la regulación de los honorarios de los

profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Patricia Barbieri Osvaldo Onofre Álvarez Ana María Brilla de Serrat 016866E