

Filtraciones Denuncia Por Dano Temido

JURISPRUDENCIA

Filtraciones. Denuncia por daño temido

En el marco de un

juicio por daños y perjuicios, en el que se persigue un resarcimiento por los daños ocasionados a raíz de ciertas filtraciones, se declara desierto el recurso y se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda interpuesta. En Buenos Aires, a los 13 días del mes de junio del año dos mil diecisiete, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. María Isabel Benavente, Mabel De los Santos y Elisa M. Diaz de Vivar, a fin de pronunciarse en los autos ?Izzo Quadrelli, Haydee c/Guzzo, César Albino s/daños y perjuicios?, expediente n° 54.339/2012, la Dra. Benavente dijo:

I.- Haydee Izzo Quadrelli, en su carácter de propietaria del departamento ubicado en Chorroarín ?, ? piso, ???, de esta ciudad, promovió demanda contra César Albino Russo, en su carácter de propietario de la UF n° ?, que corresponde al ? piso ??? del mismo inmueble, por los daños y perjuicios que, según afirma, le ocasionaron las filtraciones que describe y que, en su oportunidad, dieron lugar al proceso por daño temido que tramitó por ante el mismo juzgado (expte. N° 103.819/2010). Frente al silencio guardado por el emplazado ante el traslado que oportunamente le fue conferido, a fs. 196 se decretó su rebeldía, que cesó posteriormente con la presentación de fs. 209. Producidas las pruebas oportunamente proveídas, a fs. 426/430 se dictó sentencia condenando al demandado a pagar la suma de \$58.000, con más sus intereses y las costas del juicio. El pronunciamiento fue apelado por ambas partes. La actora procura se incremente el monto de los daños que fueron admitidos, en tanto que la contraria solicita la revocatoria del fallo por entender que el obligado a satisfacerlos es el consorcio, que no fue siquiera citado. Critica el fallo, además, porque tuvo por probado que las filtraciones provenían del piso superior, sin valorar, las deficiencias del dictamen pericial y los dichos del experto en algunos de sus informes, que dejan en claro que aquéllas cesaron.

II.- No se encuentra debatido en el caso que las normas a la luz de las cuales corresponde examinar el presente son las contenidas en el código velezano (art. 7 CCyCN). Comenzaré por las quejas del demandado. Al leerlas detenidamente una y otra vez me convenzo que su recurso debe ser declarado desierto. En efecto, es bien sabido que el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Por tanto, debe señalar parte por parte los errores fundamentales de la sentencia y realizar un análisis razonado que demuestre que es errónea, injusta o contraria a derecho. No es admisible remitirse a presentaciones anteriores (art. 265 CPCCN) ni a argumentos previos o bien realizar apreciaciones genéricas o subjetivas que sólo revelen una mera disconformidad con la resolución que se cuestiona (conf. Alsina, Hugo, ?Derecho Procesal? T° IV, pág. 389; Manuel Ibáñez Frocham, "Tratado de los recursos en el proceso civil", Buenos Aires, 1969, página 152; Morello, Augusto, "Código Procesal...", Buenos Aires, 1969, tomo II, página 565; Fenochietto-Arazi ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, T° I, pág. 939). El incumplimiento de las pautas referidas, trae como consecuencia la falta de apertura de la Alzada y, por tanto, la declaración de deserción del recurso de apelación (art. 266 del Código Procesal). En la especie, Guzzo sostiene que la sentencia no se encuentra debidamente fundada, porque el a quo solamente hizo mérito del art. 1113 del código sustituido sin examinar de qué modo se originó el daño y quién debe cargar con los gastos de reparación. Afirma también que no se tuvo en cuenta que todo lo que sale de las paredes corresponde solucionarlo al propietario, inferencia que, a su modo de ver, debió necesariamente efectuarse con sólo recurrir al Reglamento de Copropiedad y a la ley 13.512. Por cierto, la brevedad del pronunciamiento no es causa de arbitrariedad, como parecería sostener el apelante, siempre -claro está- que se encuentre debida y suficientemente fundada. En el caso, luego de establecer la base normativa en función de la cual analizó la cuestión, el juez de grado examinó la prueba pericial producida tanto en estos autos como en el expediente sobre daño temido seguido entre las partes. Estos elementos no dejan dudas sobre el origen de las filtraciones que produjeron los daños cuya reparación pretende la actora y que fueron prolijamente descriptos por el experto. En efecto, según el peritaje producido a fs. 314/315 por el Ing. Petrecca, los daños observados en el ? Piso ? -UF n° ?- del inmueble ubicado en Chorroarín ? -que están ubicados en el dormitorio, en el hall, en el living y en la cocina-fueron producidos por filtraciones provenientes del ? Piso ??? -UF ?-, de propiedad del demandado. Dicho informe es coincidente con el que se encuentra agregado a fs. 251/254 del juicio conexo sobre daño temido seguido entre las mismas partes -expte. Nro. 103.819/2010, que tengo a la vista- en el cual se verificaron los deterioros que exhibía el departamento de la actora y su relación causal con las cañerías privativas de la UF ... Repárese que en el primer informe producido en los autos homónimos sobre denuncia de daño temido, aun cuando se dejó expresamente asentado que al momento de la peritación habían cesado las causas que generaron la filtración de agua -y por ende, no existía riesgo aparente para personas y bienes- se dijo también que ésta se produjo por las modificaciones producidas en las cañerías de agua fría y caliente del ? Piso ????. Concretamente, al contestar el pedido de aclaraciones (fs. 273), el experto señaló que el ?origen (de los daños) se encuentra en las filtraciones de la U.F. N. ?, ubicada en el ?

piso ‘?’ , atento las modificaciones y reparaciones efectuadas en las cañerías de agua fría y caliente...?. De lo expuesto se desprende que la causa de los daños no proviene de partes comunes del edificio sino de las reformas efectuadas por la parte demandada, de modo que los agravios pierden todo sustento. En dicho peritaje, se dice también que los arreglos en la UF N. ?, debían realizarse una vez finalizadas las obras pendientes en el departamento del piso superior y, luego que hubiere secado la humedad, se podía proceder a retirar los materiales deteriorados y a la restauración del departamento dañado. Por supuesto, es lógico que en la visita que realizó el Ing. Petracca dos años más tarde, sólo encontrara vestigios de los daños pues la humedad ya no se encontraba activa debido a las reparaciones que se llevaron a cabo en el piso superior -colocación de ceresita, pastina en las juntas de los pisos y zócalos e impermeabilización, en general- que pusieron fin al problema. Por cierto, los referidos arreglos -sobrevinientes a la filtración- evitaron la continuación y agravamiento de los deterioros comprobados, circunstancia que no impide que se indemnicen las secuelas, en la medida que los menoscabos ubicados en el cielorraso y marco de la puerta del baño, en el empapelado, en los zócalos y en el piso de madera, -cuyo costo de compostura estimó el perito Ingeniero Petrecca a fs. 314/317- constituyen un daño subsistente y, por ende, es preciso colocar al acreedor en la situación ex ante. De lo expuesto se infiere que aunque en la sentencia no se hubiera examinado el Reglamento de Copropiedad y tampoco se hiciera mención a la ley 13.512, una vez verificado el daño y despejada la relación de causalidad adecuada, quedó debidamente probado que el deudor de la obligación de reponer las cosas al estado anterior no es otro que el emplazado. De modo tal que resulta superfluo examinar tanto el marco normativo -Ley N° 13.512- como el Reglamento del consorcio, como pretende el demandado. Más aún si se repara que por la actitud procesal adoptada en el proceso -incontestación de la demanda- no articuló ninguna de las defensas que tardíamente esgrime en la expresión de agravios y, por ende, la cuestión queda subsumida en el art. 277 del CPCCN. Por tanto, aun si se emplea un criterio amplio de apreciación de los recaudos que exige el art. 265 CPCCN, la suerte adversa del recurso del emplazado se impone. III.- La actora se agravia por el monto que se reconoció en la sentencia para efectuar las reparaciones. A tal efecto, sólo indica que la estimación del experto carece de sustento científico. Añade que no se consideraron los elementos que acompañó oportunamente, elaborados también por especialistas en la materia. Las quejas no resultan atendibles. No pongo en duda la sinceridad ni la idoneidad de quienes confeccionaron los informes que acompañó la parte pero, en principio, si el peritaje producido de oficio se encuentra debidamente fundado, debe prevalecer sobre la opinión de quienes han asesorado a la actora, pues las garantías que rodean a su designación hacen presumir su imparcialidad y, en consecuencia, deben prevalecer sobre las apreciaciones de quienes aconsejaron a la demandante (conf. CNCiv., Sala H, del 9-10-93, AS., J. M. y otro c. Sarrava, Sebastián y otros?). Las afirmaciones del memorial, por otra parte, no dejan de ser dogmáticas en tanto no examinan cuál ha sido el error en que incurrió el experto. Por tanto, me inclino por dar credibilidad al informe producido en los términos del art. 477 de la ley adjetiva y, en su mérito, desestimar las quejas en este punto. IV.- Ambas partes se agraviaron por la suma concedida por daño moral. Para determinar la procedencia de este acápite, deben computarse parámetros tales como la primacía de la persona humana como valor absoluto, el papel central que ella ocupa en el ordenamiento jurídico y la tutela que el derecho otorga a la integralidad de su proyección existencial abarcando las esferas espirituales, biológicas y sociales (conf. Tobías, J., ‘?Hacia un replanteo del concepto del daño moral?’, LL 1993-E, p. 1227). De allí que la reparación del daño moral no se limita al ‘?dolor?’ y al ‘?sufrimiento?’, sino que debe abarcar el conjunto de repercusiones extrapatrimoniales desfavorables. Con sustento en ese postulado se ha entendido que el menoscabo de bienes con valor pecuniario es idóneo para causar un daño moral indemnizable sólo si la incolumidad de esos bienes se vincula con lo que se denomina ‘?interés de afección?’ (Zavala de González, Matilde, ‘?Resarcimiento de daños?’, t. 1, pág. 174). El inmueble en el que una persona reside con cierta permanencia es donde despliega la cotidiana existencia personal y familiar, a él se ligan, en consecuencia, legítimas afecciones de sus moradores. Dentro de los bienes materiales, para el común de las personas a casi nadie importa alguno más que ‘?la casa?’, y no como asunto de pura relevancia económica, sino atendiendo inclusive a los hondos afectos que se apoyan en la raíz espacial del discurrir vital (Zavala de González, ‘?Personas, casos y cosas en el derecho de daños?’, pág. 214). Es fácil de imaginar que vivir en un inmueble afectado por filtraciones provoque un desequilibrio emocional, ya que vivir en esas condiciones no sólo altera la vida cotidiana de sus moradores, todo lo cual se traduce en un efectivo daño moral susceptible de ser indemnizado (CNCiv. Sala C, marzo 11/1997, ‘?Ramos Fretes, Julio H. C. Sarugo, Erlinda H. s/daños y perjuicios?’, LA LEY, 1997-C, 736). En lo atinente a la cuantía de la indemnización concedida por el a quo, estimo que compensa adecuadamente la turbación espiritual que se resarce en este acápite, por lo que propongo al Acuerdo su confirmación. V.- En síntesis. Propongo a mis distinguidas colegas se declare desierto el recurso interpuesto por el demandado y se desestimen las quejas de la actora, confirmándose la sentencia en todo cuanto ha sido materia de agravio. De compartirse las costas de Alzada deberán ser impuestas en el orden causado atento la suerte corrida por ambos recursos (art. 71 CPCCN). Las Dras. Mabel De los Santos y Elisa M. Diaz de Vivar adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe. Fdo.: María Isabel Benavente, Mabel De los Santos, Elisa M. Diaz de Vivar. Ante mí, María Laura Viani (Secretaria). Lo transcripto es copia fiel

de su original que obra en el libro de la Sala. Conste.

MARIA LAURA VIANI

Buenos Aires, 13 de junio de 2017.

Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) Confirmar la sentencia en todo cuanto decide y fue materia de apelación, con costas de Alzada en el orden causado (art. 71 CPCCN). 2) Una vez regulados los honorarios de primera instancia se procederá a hacer lo propio con los de Alzada. Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

MARIA ISABEL BENAVENTE MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ de VIVAR MARIA LAURA VIANI
018875E