

Humedad Resarcimiento Por Danos Responsabilidad Objetiva

JURISPRUDENCIA

Humedad. Resarcimiento por daños. Responsabilidad objetiva

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, en el que se reclama un resarcimiento por los daños generados en la unidad del actor, raíz de la presencia de humedad en el edificio en el que habita, se modifica parcialmente la sentencia apelada, revocando la indemnización en concepto de lucro cesante.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días del mes de octubre 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: "Gaudin Julio c/ Consorcio de Propietarios Julián Álvarez ... s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia corriente a fs. 252/261 de estos autos, 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, CASTRO y GUIADO. Sobre la cuestión propuesta la Dra. UBIEDO dijo: I) La sentencia de fs. 252/261 hizo lugar, parcialmente, a la demanda deducida por Julio Orlando Gaudin condenando al Consorcio sito en Julián Álvarez ... -CABA- al pago de un resarcimiento por daños en su unidad sita en el ... piso, letra ..., identificada registralmente como unidad funciona N° Impuso las costas al consorcio demandado. Apelaron ambas partes, desistiendo el accionante de su recurso (v. fs. 301) y obrando los agravios del demandado a fs. 291/294, los que fueron contestados a fs. 296/298. El conflicto de autos se generó a raíz de la presencia de humedades en la UF ..., del piso ..., propiedad del actor, que integra el edificio de la demandada, las que habrían tenido su origen en filtraciones provenientes de cañerías del edificio lindero empotradas en la pared medianera que los separa. El ente demandado niega que la causa fuente se encuentre en su edificio y asimismo desconoce la existencia de los daños denunciados y, subsidiariamente, su nexos causal con el evento que se denuncia. El magistrado tuvo por acreditado el evento dañoso así como la presencia de humedades con nexos causal en filtraciones provenientes del edificio lindero. Reconociendo un deterioro en el inmueble, la responsabilidad del demandado y perjuicios de índole patrimonial (daño emergente y lucro cesante) y moral para el accionante. El demandado recurrente niega toda responsabilidad, alega que la prueba aportada no es idónea a tales efectos e iguales argumentos vuelca en relación a los daños, en especial al lucro cesante y daño moral II) En autos no se encuentra en discusión el marco legal ampliamente desarrollado y aplicado al caso (v. considerando IV del decisorio). De tal suerte y visto que los hechos tuvieron su origen durante la vigencia del Código Civil de la Nación, sancionado por ley 340 por lo que paso a considerar los reproches que le merece al consorcio demandado, el decisorio recurrido. III) a) Critica el consorcio recurrente que se haya tenido por cierto que las filtraciones causa fuente de los daños tuvieron su origen en su edificio. Fundamenta ello en la escasa relevancia de la pericia producida en autos ya que el perito no se expide al respecto y cuestiona que el magistrado aceptara la postura del actor y otorgara valor al dictamen producido en un expediente promovido a raíz de otro conflicto generado con otro consorcista del mismo edificio. Parece no considerar el recurrente que en el caso resulta de aplicación el art. 1113 del Código Civil (ley 340) el cual sienta la responsabilidad objetiva por lo que una vez probado el evento imputado y su nexos causal con los daños causados por el vicio de la cosa (en el caso cañerías del inmueble lindero) es un supuesto típico con aptitud suficiente para comprometer a quien (sea dueño o guardián) la mantiene de ese modo vicioso, potencialmente dañoso. Respecto a la existencia del evento no pudo escapar al recurrente que el perito designado de oficio no pudo acceder a la unidad del actor y constatar que instalaciones existían del otro lado y cual era su estado pero y que ello se debió a la falta de respuesta a sus llamados en las unidades (v. fs. 185 vta.). Esta circunstancia lleva a afirmar que no hubo colaboración de la administración representante de los consorcistas en disponer lo conducente para facilitar el acceso a la unidad denunciada como causante de los daños. Mas aún, tratándose de una prueba común a ambas partes, nada hizo para lograr que ella se produjera in totum ni brindó argumentos en post de clarificar el origen de los daños, sus causas y la consecuente responsabilidad del propio accionante o un tercero por quien no deba responder (arg. art. 1113 ya citado). Tampoco resulta eficaz el reproche al decisorio referido a la consideración de una pericial ajena producida en un proceso iniciado por la propietaria de la UF ... del ... piso (inmediato superior y en la misma línea constructiva de la unidad del actor) que también sufriera los efectos de filtraciones de agua provenientes del edificio lindero. En efecto, tales actuaciones fueron ofrecidas como medio de prueba en el escrito de demanda (v. punto VII, 2, c; a fs. 74 vta./ 75) y ninguna oposición formuló el consorcio. Mal podía hacerlo toda vez que se trató de un medio probatorio indirecto, no reprobado por la normativa, que constituye un elemento que permite esclarecer la verdad de los hechos controvertidos. De tal suerte, dicho elemento probatorio sienta una presunción grave y precisa en punto a que las humedades sólo pudieron provenir del edificio del recurrente, visto que en la medianera se localizan las cañerías que son de propiedad y uso de los baños de las unidades del consorcio demandado. De allí que si bien el perito de autos no tuvo acceso a ellas, dio cuenta en su dictamen de que no existen instalaciones que puedan generar filtraciones en el edificio donde se encuentra la

UF de autos. En consecuencia y conforme lo establecido por el art 163 del CPCCN, el agravio carece de razón y no puede ser receptado. Por lo dicho adquiere firmeza el decisorio en punto a la responsabilidad del consorcio propiciando su confirmatoria al respecto. b) Cabe ahora considerar el reproche a la decisión de tener por acreditada la existencia de lucro cesante adelanto que la queja será receptada. Pacíficamente la doctrina y jurisprudencia vienen señalando que para tener por cierto este daño debe acreditarse que efectivamente se dejaron de percibir ganancias razonablemente esperadas pues si bien este perjuicio se encuentra enmarcado de modo general en el art. 1069 del Código Civil la reparación no ha de ir mas allá ni puede traducirse en un beneficio para él ni debe percibir mas de lo que perdiera como consecuencia del hecho, lo que ha de estar debidamente acreditado. De tal suerte quien se considere damnificado debe acreditar que de resultas del hecho se vio privado de ejercer total o parcialmente de obtener una renta o fruto sea con su patrimonio o con el ejercicio de una actividad comercial, profesional o laboral. (v. Marcelo J. López Mesa- Félix A. Trigo Represas Tratado de la Responsabilidad Civil Cuantificación del daño ed. La Ley apartado III 3 a fs. 77 y sig. y sus citas Sala D -mi voto en primer término-, in re expte N° 7842/2000 decisorio por recurso Libre del 30 de marzo de 2005; id esta Sala exptes. 68.791, 76.420). También es criterio de este Tribunal compartiendo doctrina y jurisprudencia en la materia, que no corresponde reconocer este perjuicio sobre la base de meras inferencias (exptes. 77.721, 86.636 entre muchos otros). Es que a los fines de probar este daño no basta con acreditar que era intención del damnificado alquilar la propiedad sino también a que destino lo aplico con anterioridad al evento dañoso. Se encuentra acreditado con la fotocopia certificada obrante a fs. 58/ 59 del testimonio de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble del legado a favor del actor de la UF ... del piso ... ° del inmueble sito en la calle Julián Alvarez ... de la CABA que la anterior propietaria lo legó al actor, quien para esa fecha al menos se desempeñaba como encargado del edificio. Si bien no surge de dicho instrumento en que fecha falleciera la testadora, lo cierto es que el expediente sucesorio data del año 2009 en tanto que el 14 de agosto de 2009 fue declarado valido en cuanto a sus formas, disponiéndose la inscripción registral el 22 de octubre de 2009, la que se concretara el 21 de diciembre, de ese mismo año. Ahora bien, de las declaraciones de los testigos ofrecidos por el actor puede tenerse por acreditado que habitaba la unidad pero no ellas no logran arrimar convicción en punto a que la destinara a obtener una renta, pues hacen referencia a su estado de ocupación mas no al carácter que revestían los ocupantes. Por otro lado, de haber efectivamente afectado el inmueble a su locación llama la atención que no haya presentado como elementos probatorios los sucesivos contratos de alquiler previos a los hechos, lo que hubiera otorgado cierto grado de verosimilitud a su argumento de que ¿se retiró el inquilino por el estado del departamento y que ya no lo pudo volver a alquilar? (v. escrito de demanda a fs. 73/76). A su vez serias dudas merece la declaración de fs. 169/170 prestada por quien dijo ser hermana del propietario de la UF ... que habría vivido en el edificio, ya que por un lado afirma que accedió a la unidad del actor antes (cuando la estaba arreglando) y después de los hechos, mas cuando es interrogada acerca de las características del departamento dice que ¿debe ser como la de su hermano?... ¿que la ve desde el departamento de su hermano?... no quedando así claramente determinado que efectivamente accediera a ella. Agrega que hasta el año 2011 estaba impecable y que cree se estropeó que para el 2012 porque su hermano tuvo el mismo problema. En suma, no da razón de sus dichos acerca de si estaba o estuvo alquilado el departamento del actor. Por su parte el testigo que declara a fs. 174, encargado de otro edificio de la cuadra, señala que ¿lo tenía para alquilar, que abajo tiene su vivienda por ser el encargado del edificio, que en el año 2012 se comenzó a estropear, lo sabe porque lo vió. En punto a su estado de ocupación relató que estaba alquilado por un papá y su hijita (v. respuesta a la octava pregunta, a fs. 174 vta.) que lo veía desde el departamento del piso ... cuando estuvo instalando allí un extractor, sin embargo tampoco puede dar razón sobre el carácter de la ocupación, y entendiendo que lo sabe por propios dichos, máxime que relata que le fue prestado en ocasiones por el actor, sin señalar en que fechas y/u oportunidades (respuestas a la tercera y décimo séptima). La testigo que declara según acta de fs. 166 sólo da cuenta de que siempre quiso alquilar pero que no pudo por el estado del departamento, lo que le consta porque se lo contó el propio actor. En cuanto al informe de fs. 55/56 reconocido según respuesta brindada por oficio a fs. 148, en rigor se trata de un corredor inmobiliario que a la vez administra el consorcio del edificio donde el actor es encargado y se asienta la unidad de autos, se desprende que la ofreció en alquiler en el año 2012 sin que se pudiera concretar ningún contrato por el estado del inmueble. En suma, se da cuenta de que habría sido intención del actor el alquilarlo pero nada permite afirmar que lo hubiera destinado a renta con anterioridad ni que a partir del año 2012 fuera su intención hacerlo. Es que, es precisamente la concordancia entre la época del reclamo y del informe referido, unido a la ausencia de elementos probatorios directos, precisos y concordantes de efectivos contratos de locación anteriores, así como el uso por parte de familiares y amigos, como es reconocido por el propio actor, me llevan a la convicción de que no se ha producido un lucro cesante ni aún una frustración cierta (como mera chance) que guarde nexos causal con el evento de autos. Propicio en consecuencia se revoque este aspecto del pronunciamiento, rechazándose la pretensión de resarcimiento por el rubro analizado. V) En cuanto a los agravios referidos a la imposición de costas, los mismos resultan improcedentes. La materia se rige por el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN) y en lo que hace a procesos cuyo objeto es el resarcimiento, el monto a considerar es aquél que efectivamente es

reconocido y adquiere firmeza pues tal es el resultado finalmente obtenido de resultados de la acción deducida, para lo cual los gastos causídicos conforman un daño que debe ser soportado por el responsable (Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Costas procesales, ed. Ediar pag. 344 y sig. y sus citas) De tal suerte, la calidad de vencido, el monto de la condena y que deba afrontar constituyen las pautas a considerar a los fines de afrontar los gastos insumidos en el proceso. Por tanto propicio el rechazo de este ítem. Las costas de la Alzada serán impuestas por su orden, atento el vencimiento parcial y mutuo del recurso deducido (art. 71 del ordenamiento de rito). Por razones análogas, los Dras. CASTRO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de 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 Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA LAURA RAGONI Secretaria

Buenos Aires, 30 de octubre de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1º) Modificar parcialmente la sentencia de fs. 252/261 revocando la indemnización en concepto de ?lucro cesante? y confirmar todo lo demás que decide; 2) Imponer las costas de Alzada por su orden. En atención a lo precedentemente decidido y de conformidad con lo dispuesto por el art.279 del Código Procesal, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.252/261. En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto comprometido, el resultado obtenido, las etapas cumplidas y las demás pautas establecidas en los arts.1, 6, 7, 9, 19, 37, 38 y concordantes de la ley 21.839 modificada por la ley 24.432, regúlense los honorarios del letrado apoderado de la parte actora Dr. Rodolfo Morón en la suma de doce mil pesos (\$12.000). Asimismo, regúlense los honorarios del letrado patrocinante de la parte demandada Dr. Hernán Rodrigo Díaz en la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$4.500). Considerando los trabajos efectuados por los expertos, el Decreto ley 7887/55, el art.478 del Código Procesal y la ley de arancel para abogados de aplicación supletoria en lo pertinente, regúlense los honorarios de los peritos, ingeniero Jorge José Zanni y médica Soledad Puppo en la suma de dos mil quinientos pesos (\$2.500) para cada uno de ellos. Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto d), del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, fíjense los honorarios del mediador Dr. Mario De Almeida en la suma de tres mil ochocientos cuarenta pesos (\$3.840).

Regístrese, notifíquese y devuélvase. PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO CARMEN N. UBIEDO

022698E