

Propiedad Horizontal Humedad Relacion Causal Dano Moral

JURISPRUDENCIA

Propiedad horizontal. Humedad. Relación causal. Daño moral

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, en el que se persigue el resarcimiento por los daños generados a raíz de la humedad existente en la unidad funcional de la actora, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda, otorgándole una partida por daño moral.

En Buenos Aires, a 8 días del mes de junio del año 2017, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados ?Kurlat, Miriam Inés C/ Cons. de prop. Juan de Garay ... S/ Daños y Perjuicios derivados de la propiedad horizontal - ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia dictada a fs. 206/210 hizo lugar a la demanda interpuesta por Miriam Kurlat contra el Consorcio de propietarios del edificio de la Avda. Juan de Garay ..., a quien condenó a pagar la suma de \$ 10.000, con más los intereses y las costas del proceso. Contra dicho pronunciamiento se alzaron la actora y el consorcio demandado. La primera expresó agravios a fs. 220/222, los que no merecieron respuesta, mientras que el consorcio accionado hizo lo propio a través de la presentación de fs. 225/228, los que fueron respondidos a fs.231/232. II.- La parte actora se queja por la cuantía de la indemnización concedida en concepto lucro cesante y por el rechazo del daño moral. El consorcio de propietarios se agravia refiriendo ?que el sentenciante de grado se haya pronunciado en el resolutorio puesto en crisis de forma contradictoria para con el principio de quien debe probar que impera en el derecho procesal civil y comercial?. Por ello, considera que al expedirse acerca de la relación causal entre la humedad y la presunta cañería de donde pudo haber provenido la filtración, cuando del informe de la perito arquitecta no emerge más que una suposición que jamás pudo verificarse con certeza. III.- Ante todo debo señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvieron lugar los daños que se reclaman, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, así como la ley 13.512. IV.- Dicho ello, corresponde tratar en primer lugar las quejas del consorcio atinentes a la responsabilidad que se le imputa en la sentencia en crisis, no sin antes señalar que esta sala ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, el planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, se analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. Ello no significa ingresar en un ámbito de pátrea conceptualización, ni de rigidez insalvable. En el fecundo cauce de la razonabilidad, y sin caer en un desvanecedor ritualismo de exigencias, deben indicarse los equívocos que se estiman configurados según el análisis -que debe hacerse- de la sentencia apelada (esta sala, 11/2013 ?Gini, Marcela Alejandra c/ Ponce, Jorge Gustavo y otro s/ daños y perjuicios?, L. 629.142; 20/5/2013, ?Ávila, Gustavo José c/ Transporte Automotor Plaza SACI y otros s/ Daños y perjuicios? L. 616.334?; ídem, 8/2/2013, ?Abraham, Christian Walter c/ Rodríguez, Diego Cristian y otros s/ Desalojo por vencimiento de contrato? L. 604.274; entre muchos otros). En su escrito, el apelante debe examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio ella contiene, de los cuales derivan las quejas. Su función consiste en mantener el alcance concreto del recurso y fijar la materia de reexamen por el ad quem, dentro de la trama de las relaciones fácticas y jurídicas que constituye el ámbito del litigio. Luego de analizar la pieza presentada por el consorcio, no puedo menos que concluir en que, en lo atinente a la responsabilidad que se endilgó en la sentencia, no cumple con los requisitos de suficiencia técnica exigidos por los arts. 265 y 266 del CPCCN, pues no deja constituir un mero desacuerdo con lo decidido acerca de la atribución de responsabilidad sin formular una crítica concreta y razonada de los fundamentos tenidos en cuenta por el magistrado de grado. Las principales críticas vertidas por el consorcio apuntan acerca de la relación causal entre la humedad y la presunta cañería de donde pudo haber provenido la filtración. Sin embargo, frente a los daños que sobre la unidad funcional de la actora refiere la constatación llevada a cabo por la notaria P. F. S., de la que da cuenta el acta de fs. 17 y las fotografías certificadas de fs. 21/27, ninguna observación formuló. Lo mismo puede decirse respecto de la peritación de la arquitecta que luce a fs. 157, cuyo contenido consintió, sin si quiera formular ninguna de las observaciones que intenta ahora por esta vía. Sin perjuicio de ello, debo señalar que en el ap. c) de su dictamen la experta señaló que el agujero del techo tuvo por objeto explorar el conducto por donde se alojan las distintas cañerías que hacen a la instalación del edificio y que lo recorre en su totalidad y verticalmente, de lo que puede concluirse que dada la ubicación de la mancha de humedad que ilustran las fotografías, muy probablemente la filtración haya tenido su origen en el tramo superior de tales cañerías de distribución que resultan ser comunes del edificio. Ello así, sin perjuicio de señalar que el consorcio debió haber solicitado en esa oportunidad a la experta las explicaciones que hoy, a modo de quejas, está requiriendo en esta instancia. En razón de lo expuesto, no cabe menos que concluir que la queja ensayada carece de

entidad para lograr el propósito que persigue, ya que el apelante no aborda, en el marco de su presentación de alzada, consideraciones de peso que desvirtúen las razones que desarrolla el magistrado de grado para llegar al resultado plasmado en la sentencia. Luego, propicio que se declare desierto este punto del recurso de apelación, y firme la atribución de responsabilidad formulada en el fallo recurrido. V.- Corresponde proceder al tratamiento de las quejas relativas a las partidas indemnizatorias

a.- Lucro cesante La sentencia otorgó la suma de \$ 6000 para resarcir este concepto. Ambas partes se agravian. La actora considera que no es el tiempo de duración de los trabajos de reparación lo que debe indemnizarse, sino la intempestiva rescisión del contrato de locación a raíz de los problemas de humedad que padeció su inmueble. Mientras que el consorcio entiende que la suma otorgada no se condice con el tiempo que habría insumido las reparaciones, desde que ello no ha sido determinado. Ahora bien, es sabido que la pérdida de ganancias que importa el lucro cesante es un hecho cuya prueba incumbe a quien lo invoca y requiere, además, una demostración clara y efectiva, pues no corresponde su reconocimiento sobre la base de meras inferencias. Y aun cuando pudiera afirmarse que su acreditación no exige una exactitud rigurosa, no es menos cierto que aquélla debe ser arrimada de algún modo, siquiera por el aporte de datos objetivos y convincentes extraídos de la realidad circundante (Conf. CNCivil, Sala A, 20-6-90, LL 1992-A-140; íd. Sala F, 18-8-92, diario LL 21-4-94). Así, se ha sostenido que es improcedente condenar al consorcio de copropietarios a indemnizar el lucro cesante reclamado por un copropietario con fundamento en las filtraciones que sufrió la unidad funcional de su propiedad, ya que tal rubro requiere una prueba fehaciente de la cesación o suspensión de un ingreso económico cierto y concreto, no bastando la mera posibilidad de frustración económica (CNCiv., sala M, 03/08/2005, Valenzuela Bavasso, Horacio R. c. Consorcio Ricardo Gutiérrez 3187/89/91/93 y/o Cuenca 3101/1, LL, 2006-A, 447 - DJ 18/01/2006, 117). Pues bien, en el caso considero que se dan los presupuestos para la procedencia de este rubro. Me explico. Tengo a la vista el contrato de locación, con firmas certificadas por ante la notaria P. F. S., suscripto entre la aquí actora, como locadora, y el Sr. A. R. S. y la Sra. L. B. A. F., en calidad de inquilinos, (fs. 1/4 documentación reservada), por el plazo de 24 meses contados a partir del 1° de octubre de 2012, cuyo vencimiento operó el 30 de setiembre de 2014. También tengo a la vista el convenio de rescisión suscripto entre las mismas partes, con fecha 30 de setiembre de 2013 (fs. 5 documentación reservada). Las aludidas constancias permiten tener por probado que el inmueble de la actora estaba alquilado a las personas indicadas precedentemente, generando una renta promedio mensual del orden de los \$ 2800 para el período que de octubre 2013 a setiembre 2014 (v. cláusula tercera del contrato de locación). Con la declaración testimonial de A. R. S., tengo por acreditado que la intempestiva rescisión del contrato y la consiguiente devolución del inmueble el día que tuvo lugar el 30 de setiembre de 2013, fue causada por el estado en que éste se encontraba como consecuencia de las filtraciones. Ahora bien, tal como lo señala la actora en el mes de diciembre de 2013, más concretamente a partir del día 4, volvió a alquilar su inmueble (ver fs. 6//7 documentación reservada). Siendo ello así, como bien ella misma indica, su perjuicio económico consistió en el monto de los alquileres que se vio privada de percibir por el lapso de 2 meses y 4 días, que a razón de \$ 2800 por mes, resulta el importe por el que prosperó este rubro, por lo que propondré al acuerdo la confirmación de la sentencia en este punto.

b.- Daño moral. El pronunciamiento de grado desestimó la procedencia de este rubro. Se agravia la actora, entiende que el hecho de no haber habitado el inmueble no es razón suficiente para desestimarlos. Se ha sostenido que la falta de cumplimiento de las obligaciones previas y específicas de reparar en el sentido de arreglar o componer o mantener en buen estado de conservación, pueden ocasionar daños que dan lugar a la reparación en el sentido de indemnización. Así, si el consorcio, en este caso el consorcista, no atiende a los gastos de reparación y conservación de las partes y bienes comunes (art. 8 de la ley 13.512), se le puede exigir el cumplimiento de esa obligación, es decir, que cumpla con la prestación en que consiste el contenido de su obligación (Conf. Highton, Elena, Responsabilidad Civil, Apuntes sobre cumplimiento e incumplimiento, daño y reparación en la propiedad horizontal, p. 31). A su turno la jurisprudencia, ha decidido que se debe resarcir el daño moral infligido al actor, el copropietario de la unidad funcional del piso superior que prolongó excesivamente en el tiempo el arreglo de las filtraciones existentes en su unidad, lo que repercutió en la funcionalidad de similar sector del inmueble del actor, pues durante ese lapso se vio alterado significativamente el ámbito doméstico y perturbada la tranquilidad del hogar. La actora habita en el inmueble, por lo que la falta de colaboración por parte del consorcio para poner fin al problema durante tanto tiempo, debió provocar una lesión a sus sentimientos y afecciones que merecen una reparación por tal concepto (CNCiv., sala A, 27/12/2002, Blanco, Carlos Guido y otros c. Consorcio Prop. Virrey del Pino 3346 Esquina Conde 1670/72 y otros, ED 11/08/2003, 4 - ED 203, 484). Por ello, si bien no ignoro que la actora no habitaba el inmueble, sino que lo tenía alquilado a modo de inversión, lo cierto es que no menos padecimientos debió haber soportado haciéndose parte de la situación por la que atravesaron sus inquilinos debido a los sucesos que aquí se discuten, máxime cuando de las declaraciones de Sosa surge que lo habitaba con sus hijos menores. Y, reitero, más allá que no haya vivido allí, lo cierto es que sus reclamos no fueron escuchados por el consorcio, por lo que no puedo sino concluir que tal actitud seguramente generó en la actora sentimientos de impotencia y angustia que deben ser reparados. Por ello propondré al acuerdo, se revoque la sentencia en este punto, y que en los términos del art. 165 del C.P.C.C.,

se fije la suma de \$ 10.000 para responder a este rubro. VI.- Atento a que el consorcio demandado ha resultado sustancialmente vencido, propicio que las costas dealzada se impongan a su cargo (art. 68 del C.P.C.C). VII.- En consecuencia, y para el caso que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo de mis distinguidos colegas se modifique la sentencia de grado, otorgándole a la actora la suma de \$ 10.000 para indemnizar el daño moral y se la confirme en todo lo demás que decide y ha sido objeto de apelación y agravios. Las costas de alzada se imponen de conformidad con lo dispuesto en el considerando VI.- El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, ... de junio de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide modificar la sentencia de grado, otorgándole a la actora la suma de \$ 10.000 para indemnizar el daño moral y confirmarla en todo lo demás que decide y ha sido objeto de apelación y agravios. Las costas de alzada se imponen de conformidad con lo dispuesto en el considerando VI.- Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

018804E