

Reparacion De Unidades Obligacion Sujeta A Litigio

JURISPRUDENCIA

Reparación de unidades. Obligación sujeta a litigio

Se revoca

la resolución que intimó al demandado a los trabajos recomendados por el perito. Buenos Aires, 12 de junio de 2017.

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: I. Contra la resolución de fs. 366, que intimó al demandado a efectuar -dentro del plazo de 20 días hábiles- los trabajos recomendados por el perito a fs. 358/359, el ente consorcial interpuso recurso de apelación a fs. 367, el cual fue fundado a fs. 369/370 y contestado a fs. 372/374. II. En principio, es útil señalar que en el presente proceso, cuya pretensión persigue que se condene al consorcio a la realización de reparaciones pendientes, al celebrarse la audiencia prevista por el art. 360 del Código Procesal las partes solicitaron que se produzca únicamente la prueba pericial de ingeniería (v. fs. 237), la que fue ordenada por el juzgador a fs. 239. El experto inspeccionó la propiedad y luego dictaminó a fs. 258/292, dando cuenta de las reparaciones necesarias para solucionar los episodios de filtraciones y los daños materiales que habrían sido consecuencia de aquéllas. Una vez agregado el peritaje y efectuadas las impugnaciones de rigor, el Sr. Juez de grado convocó a una nueva audiencia, en la cual el consorcio se comprometió a ?revisar y reparar el muro de carga perimetral de la terraza y el sellado de la unión con el edificio lindero? y a ?...efectuar la prueba hidráulica, tanto en la terraza como en la parte baja de la escalera y del balcón corrido de la unidad de la parte actora? (v. fs. 325). A fs. 329/332, el perito informó que el consorcio reparó las fisuras perimetrales de los muros de los niveles 10° y 11° y que llevó a cabo la prueba hidráulica, la que debió ser suspendida porque el agua traspasó la losa y generó goteras en el cielorraso y muros del dormitorio inferior. A raíz de ello, aconsejó que se levante el piso de la azotea, a fin de realizar una correcta impermeabilización. Dado que el consorcio no procedió a la realización de ese trabajo, a pedido de la parte actora el Sr. Juez de grado intimó al demandado a su cumplimiento, dentro del plazo de veinte días (v. fs. 337).

El Ing. Morales informó acerca de la efectiva concreción de los trabajos recomendados, aunque señaló que restaban reparar fisuras en la zona de los dormitorios identificados como 2 y 3 y realizar una prueba hidráulica del sistema de calefacción (v. fs. 358/359). A fin de obtener el cumplimiento total de la tarea, la actora requirió una nueva intimación, proveída favorablemente por el juzgador a fs. 366, la que ahora es objeto de recurso. III. Sentado lo anterior, es importante señalar que en el presente pleito no se ha dictado aún sentencia definitiva, encontrándose los autos en plena etapa probatoria, restando la producción de los demás medios de prueba ofrecidos por las partes, cuya conducencia deberá ser analizada por el Sr. Juez en su oportunidad. En razón del estado procesal de las actuaciones, la decisión voluntaria del consorcio de llevar a cabo algunos de los arreglos propuestos por el perito a fin de solucionar los inconvenientes de filtraciones que motivaron este proceso, no puede dar lugar a que en la instancia de grado se lo intime a cumplir con los restantes trabajos que se encuentran pendientes, al no haber asumido la obligación de realizarlos ni existir un pronunciamiento judicial que le impusiera tal deber jurídico. Es que la existencia y alcance de la obligación que, según los actores, pesa sobre el demandado, se encuentra actualmente sujeta a litigio judicial, por lo que hasta tanto se dicte sentencia y se determine si el consorcio es deudor de la prestación de hacer objeto del reclamo, su cumplimiento no puede ser exigido compulsivamente ni por los accionantes ni por el Juez. Por tales consideraciones, SE RESUELVE: Revocar la resolución de fs. 366, con costas de alzada a los actores vencidos. Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta. HUGO MOLTENI SEBASTIAN PICASSO RICARDO LI ROSI 017958E