

Vicios Ocultos Disminucion Del Valor De La Cosa Privacion De Uso Excepcion De Prescripcion Falta De Legitimacion Pasiva

JURISPRUDENCIA

Vicios ocultos. Disminución del valor de la cosa. Privación de uso.

Excepción de prescripción. Falta de legitimación pasiva
sentencia apelada reduciéndose el monto por el que prospera la demanda.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintisiete días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: P. L. SRL C/ M. L. E. Y OTRO S/ INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN (ART.3986 C.C.)?, respecto de la sentencia corriente a fs. 328, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CALATAYUD. DUPUIS. RACIMO. El Señor Juez de Cámara Doctor CALATAYUD dijo: El 23/5/11 la actora adquirió por boleto de compraventa a L. P. S.A. -representada en ese acto por su Presidente, E. L. E. M.-, las unidades funcionales nos. ... y ... y la complementaria XIV, ubicadas en el edificio de la calle E. n° ..., esquina B. M., de esta ciudad, en las condiciones que surgen del instrumento respectivo, habiéndose celebrado la escritura traslativa de dominio el 3/6/11. La vendedora ocultó la existencia de vicios ocultos del inmueble que, de haberlos conocido, hubiera podido efectuar otro tipo de ofrecimiento sobre su valor o directamente no lo hubiera adquirido. Aseveró que tanto la enajenante como su presidente conocían tales defectos porque había iniciado acciones legales contra el consorcio como consecuencia de los daños sufridos en la propiedad, en especial, los acaecidos en el techo derivados de importantes filtraciones localizadas en la terraza. Señaló que tenía intención de arrendar el bien a la firma I. P. S. SRL, no pudiendo percibir la renta correspondiente porque los trabajos de refacción se excedieron una vez que detectaron las irregularidades. Promovió demanda por indemnización de los daños y perjuicios, que consisten en la disminución del valor de la cosa, privación de uso, erogación de fondos extraordinarios y el daño a la imagen comercial, todo lo cual totalizaba la suma de \$ 442.597,73. En la sentencia de fs. 328/39, el señor juez de primera instancia rechazó la excepción de prescripción que opusieran los demandados L. P. S.A. y E. L. M., hizo lo propio con la de falta de legitimación pasiva articulada por la primera con costas a su cargo y admitió la intentada por el segundo con costas al actor y, por último, hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta contra la citada empresa, a quien condenó a abonar a la demandante la suma de \$ 150.000, con más sus intereses calculados a una tasa del 8 % anual desde la fecha de la mediación hasta la del pronunciamiento, debiéndose devengar con posterioridad la activa del Banco de la Nación Argentina. Contra dicha decisión se alza únicamente L. P. S.A., quien expresa los agravios que le merece en la presentación de fs. 367/72, cuyo traslado fuera evacuado a fs. 374/75. Más allá de las notorias falencias que ostenta el escrito referido en orden al cumplimiento de los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal, lo cierto es que, adelanto desde ya, no puede sino arribarse a la misma conclusión a la que llegara en lo principal el señor juez en su sentencia. En efecto, como primera medida creo oportuno recordar -tal como correctamente lo señalara el magistrado- que esta Sala a partir del meduloso voto del Dr. Dupuis -al que adheriríamos quien tiene el uso de la palabra y el entonces colega Dr. Osvaldo D. Mirás- formulado en autos: ?Semino de Médici Mabel Ana c/ Bulneco S.A. y otro s/ cumplimiento de contrato? (causa 20.923 del 5/6/86), dejó establecido que la circunstancia de que el art. 2174 del Código Civil prevea únicamente dos acciones (la redhibitoria y la quanti minoris), no importa negar al comprador la posibilidad de exigir el cumplimiento exacto de la obligación asumida por el vendedor, cuando una vez entregada la cosa prometida, surgen defectos que estaban ocultos y que la hacen impropia para su destino o disminuyen considerablemente la utilidad esperada por aquél, siempre -claro está- que no medie culpa de su parte o que, empleando una razonable diligencia, los hubiere podido advertir, supuesto en el cual debe considerarse que ha mediado renuncia tácita a cualquier reclamo, salvo pacto en contrario. Expresó en dicha oportunidad mi estimado colega que ello era así, por cuanto el enajenante está obligado a entregar exactamente la cosa vendida, con sus dependencias y accesorios, conforme lo entendieron las partes al celebrar el negocio (arts. 1323, 1409, 1426, 1197, 1198 y concs. del mismo cuerpo legal) y, cuando no lo hace, incurre en incumplimiento que autoriza al comprador a reclamarle el cumplimiento o la resolución, con más los daños y perjuicios. El cumplimiento defectuoso queda asimilado al incumplimiento total. Son aplicables los principios generales de las obligaciones y los contratos (arts. 505 y los recién citados 1197 y 1198 del Código Civil), que no se ven derogados por las normas específicas de la compraventa, las que únicamente tienden a concederle al comprador una mayor tutela, permitiéndole solicitar la resolución del contrato o una disminución del precio pactado, con independencia de la culpa en que pudiera estar incurso el vendedor. Desde otro ángulo, consideró el Dr. Dupuis en aquella oportunidad que en la admisión de la acción de cumplimiento específico subyacía una razón de moral, de buena fe, de probidad y de equidad impuesta por

la interdependencia de las prestaciones del enajenante y del adquirente, que imponía al primero la obligación de hacer tener útilmente la cosa para este último, el deber de responder por sus defectos ocultos que la hagan impropia para su destino o disminuyan considerablemente su idoneidad o utilidad (ver Rezzónico, Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil, 2ª.ed., pág. 230). Estas garantías no constituyen otra cosa más que un remedio específico que deriva de los principios generales, en virtud de los cuales el acreedor está facultado a pedir el cumplimiento exacto de la obligación. Este criterio fue reiterado por la misma Sala y en igual composición, en el expediente ?Santamaría Eduardo Luis c/ Ianua S.A. s/ cumplimiento de contrato?, causa 21.064 del 15/8/86, con primer voto mío al que adhirieran los Dres. Dupuis y Mirás; y en autos ?González Roberto c/ Sáez Federico Carlos s/ acción de reducción?, causa 382.768 del 7/11/03, con primer voto del Dr. Mirás y adhesión del Dr. Dupuis y mía (ver L.L. 2004-C, 496). Ello sella la suerte adversa del denominado primer agravio en tanto el quejoso cuestionó la legitimación de la actora-adquirente para reclamar directamente los daños y perjuicios por los vicios ocultos percibidos con posterioridad a la compra del inmueble en cuestión, máxime cuando no se critica frontal y adecuadamente la afirmación derivada del análisis que el magistrado efectuara de los elementos de prueba aportados tanto en este expediente como en el sustanciado entre la empresa demandada y el consorcio acerca de la categorización de los defectos existentes como ocultos. A igual conclusión corresponde llegar respecto del rechazo de la defensa de prescripción que la demandada opusiera, toda vez que el a quo encuadró la cuestión dentro de las acciones personales derivadas de las relaciones contractuales (art. 4023 del Código Civil) habida cuenta que no se está en presencia de la prescripción de la acción tendiente a obtener la resolución del contrato (redhibitoria) o la que lo faculta a reclamar la reducción del precio (quanti minoris), ambas cuyo derecho tiene una vigencia de tres meses desde que se conoció el vicio (art. 4041 del Código Civil), pero ese término no rige cuando lo que se reclama es el cumplimiento del contrato o el resarcimiento pertinente de ser ello posible (ver Highton en Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 6B, pág. 899 y fallo citado en nota 5: CNCiv. Sala ?G? en L.L. 1991-D, 553 y ED. 146-443), hipótesis en las cuales la prescripción es la decenal de la norma antes aludida. En la declaración testimonial del administrador del consorcio de B. M. ... -señor J. L. C.- surge que hubo problemas de filtraciones con el entonces propietario de las unidades ubicadas en el piso 15°, la acá demandada L. P. S.A., que provenían de la terraza del edificio y eran producto de que unas torres de enfriamiento allí existentes estaban apoyadas sobre el piso, por lo que fueron removidas y reemplazadas por otras, lo que permitió la impermeabilización del sector, trabajos que se realizaron a fines de 2007. Sin embargo, refiere que la acá actora también hizo reclamos debido a que persistían las filtraciones y nuevamente el consorcio encaró nuevos trabajos porque se detectó que se trataba ?del mismo problema anterior?, y que en esta oportunidad ?se descubrieron cañerías pluviales y de alimentación de agua que estaban podridas, rotas y filtraban?. Con posterioridad a la venta a la demandante quedó a la vista al desmontar el cielorraso y se pudo verificar los sectores afectados y en evidencia que el problema venía de hace tiempo. Asevera que personalmente comprobó que, al momento de la venta, el cielorraso estaba colocado (ver fs. 214). Vale decir, más allá de si las filtraciones provenían de sectores comunes o particulares, lo concreto es que L. P. S.A. estaba en pleno conocimiento del problema toda vez que había mantenido a raíz de él un conflicto judicial con el consorcio aludido (ver expediente n° 63.138/08, agregado por cuerda) y lo ocultó a la adquirente P. L. S.R.L., quien adquirió las unidades afectadas en el año 2011, siendo que, a estar por lo informado por el administrador del citado consorcio, las inmisiones tenían la misma génesis que el problema suscitado en 2007 (las torres de enfriamiento ubicadas en la azotea del edificio). Lo que se le imputa a la demandada en este proceso es la responsabilidad derivada del ocultamiento del problema en el momento de concretar el negocio. Para justificar el importe reconocido en concepto de daño material o, como se lo denomina, ?disminución del valor de la cosa?, el magistrado echó mano de la prerrogativa que le confiere el art. 165 del Código Procesal, por cuanto -según admitió- no estaba debidamente probado que la factura a FVH Servicios abonados por el contrato de locación de obra que se acompañara y el recibo correspondiente no fueron debidamente autenticados y tampoco demostrado que respondan a los trabajos necesarios para efectuar las refacciones, en tanto el presupuesto que en copia simple se adjuntó a fs. 111 tengan su origen en el reclamo de autos, no obstante lo cual fijó en \$ 100.000 este ítem. Coincido con la recurrente en la carencia absoluta de elementos probatorios sobre el punto, irregularidad que sólo puede ser atribuida a la desidia de la propia reclamante y que debe repercutir necesariamente en el importe a fijar, sin perjuicio de señalar que del testimonio antes analizado parece desprenderse que fue el consorcio quien abonó la obra de reparación. Adviértase, por lo demás, que ninguna justificación ensaya en la contestación del memorial. Así las cosas, a mi juicio, corresponde reducir esta partida a la suma de \$ 50.000, lo que así propicio. Tal como lo destacara el magistrado, el lucro cesante, entendido como la ganancia dejada de percibir por el damnificado, no se presume y quien reclama su indemnización debe aportar los elementos de prueba que acredite fehacientemente su existencia (conf. Orgaz, El daño resarcible [Actos ilícitos], 3a. ed., pág. 24 n° 7; Mayo en Belluscio, Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, t. 2 pág. 720 n° 43; Llambías, Tratado de Derecho Civil - Obligaciones, t. I pág. 209 n° 232; CNCiv. esta Sala, causas 74.429 del 4-10-90, 74.476 del 12-10-90 y 76.735 del 4-12-90, entre muchas otras). En tal sentido, toda vez que la indemnización

por este concepto está representada por las ganancias efectivamente dejadas de percibir, ha de contarse con pautas serias y objetivas del volumen de ingresos perdidos (conf. R.E.D. 19-532, fallos citados en nos. 132 y 133; mi voto en causa 445.878 del 22-6-06). Desde otra perspectiva y como el señor juez admitió el rubro como una pérdida de chance, es criterio de la Sala que cuando el daño consiste en la frustración de una esperanza, en la pérdida de una 'chance', de una probabilidad, coexisten un elemento de certeza y otro de incertidumbre. Certeza de que, de no mediar el evento dañoso o el incumplimiento contractual, el damnificado habría mantenido la esperanza en el futuro, que le permitiría obtener una ganancia o evitar una pérdida patrimonial. Pero, a la par, incertidumbre, definitiva ya, de si, manteniéndose la situación de hecho o de derecho que era el presupuesto de la 'chance', la ganancia se habría en realidad obtenido, o si la pérdida se habría evitado. Y como señalaba Zannoni citando a Mazeaud - Tunc ('Tratado', t. I-1 pág. 307 n° 219), 'la dificultad proviene de que, en este supuesto, no resulta posible ya esperar para determinar si el perjuicio existirá o no existirá; la realización del perjuicio no depende ya de acontecimientos futuros e inciertos. La situación es definitiva; nada la modificará ya; por su culpa, el demandado ha detenido el desarrollo de una serie de hechos que podían ser fuente de ganancias o de pérdidas' (conf. autor citado, El daño en la responsabilidad civil, pág. 50). Es decir, la 'chance' representaría la posibilidad de un beneficio probable, futuro, que integra las facultades de actuar del sujeto en cuyo favor la esperanza existe. Privarlo de esa esperanza, conlleva daño, aun cuando pueda ser difícil estimar la medida de ese perjuicio, porque lo perdido, lo frustrado, en realidad, es la 'chance' y no el beneficio esperado como tal (ver Zannoni, op. cit., pág. 52). En concreto, lo reparable no es el beneficio esperado sino la probabilidad perdida, probabilidad que es tal en cuanto se basa en otro conocimiento cierto. Si lo que se indemniza es la pérdida de una 'chance', en cuanto daño actual resarcible, su valoración se hace en sí misma y no en relación al eventual beneficio frustrado (ver Mayo, Las pérdidas de la 'chance' como daño resarcible, en Responsabilidad Civil - Doctrinas esenciales - Parte General, ed. La Ley S.A.E., t. II págs. 1413 y ss., ap. III, con cita de Llambías, op. y loc. cit., t. I pág. 268, nota 20, 1ª ed). Por otra parte, parece claro que la cuestión de la pérdida de la chance pone en juego la evaluación del perjuicio y no lo atinente a la relación de causalidad. No se trata de una suerte de responsabilidad parcial; el agente es plenamente responsable de aquella en cuanto ha sido ocasionada por él y lo único opinable es el monto de la reparación, pero no su procedencia (ver Mayo, op. y loc. cit.). Es por ello que, al margen de las falencias probatorias una vez más destacadas por el magistrado, en uso de la prerrogativa procesal del art. 165, propongo la reducción de este ítem a la suma de \$ 30.000, más equitativa y adecuada a las particularidades del caso. Resta examinar el agravio atinente a las costas. Es cierto que la demanda prospera por una parte sustancialmente menor a la pretendida, pero también lo es que progresa en la parte central de la pretensión: la responsabilidad, materia que fuera controvertida por la demandada y que, en definitiva, le fue adversa (ver argumentación en Orgaz, op. cit., pág. 158, n° 48 y fallos citados en nota 117; CNCiv. esta Sala, causas 305.369 del 25-10-2000 y 312.050 del 15-5-01, entre muchas otras; ver, en el mismo sentido, CNCiv. Sala I?, en J.A. 2003-IV, 248), máxime cuando la procedencia y cuantía de las partidas resarcitorias se trata de una cuestión sujeta a la prueba a producirse y deferida al prudente arbitrio judicial. En definitiva, voto para que se reduzca el monto por el que prospera la demanda a la suma total de \$ 80.000, confirmándosela en lo demás que decide y fue materia de agravio expreso, con costas dealzada a la demandada, en virtud del principio recién enunciado (art. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Dupuis y Racimo por análogas razones a las expuestas por el Dr. Calatayud, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO MARIO P. CALATAYUD JUAN CARLOS G. DUPUIS. Buenos Aires, junio veintisiete de 2017 Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se modifica la sentencia de fs. 328/39 y se reduce el monto por el que prospera la demanda a la suma total de OCHENTA MIL PESOS (son \$ 80.000.-) confirmándosela en lo demás que decide y fue materia de agravio expreso. Costas de Alzada a la demandada, difiriéndose la adecuación de los honorarios y la regulación de los correspondientes a esta instancia para una vez que obre en autos liquidación definitiva aprobada. Not. y dev.- Fecha de firma: 27/06/2017 Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD JUEZ DE CÁMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS JUEZ DE CÁMARA Firmado por: FERNANDO MARTÍN RACIMO JUEZ DE CÁMARA 021248E