

## Danos En La Pared Medianera

### JURISPRUDENCIA

### Daños en la pared medianera

Se confirma la sentencia que

condenó a las demandadas a resarcir a la actora los daños y perjuicios producidos en la pared medianera por filtraciones y humedades pues se probó la existencia del daño y su nexos de causalidad con la obra realizada en el lote lindero. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 18 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: F.A.C/ GUAYRA 2075 S.A. (DR. A.) Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA VECINDAD? respecto de la sentencia corriente a fs. 286/298, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada es arreglada a derecho? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. DUPUIS S. RACIMO. A la cuestión planteada el Dr. Dupuis dijo: I. La sentencia de fs. 286/98 hizo lugar a la demanda intentada por la propietaria del inmueble de la calle Guayra ... contra Guayra 2075 S.A.? y el Arq. I.R., a quienes condenó a abonarles la suma de \$138.000, con más sus intereses a la tasa que surge de la aplicación del plenario Samudio? desde las fechas que dan cuenta los considerandos hasta la del efectivo pago de lo adeudado en virtud de los daños producidos a raíz de las filtraciones y humedades habidas en la pared medianera e involucró en ese importe el imputado al costo de la reparación del daño moral sufrido por esta situación. Impuso las costas a la demandada vencida. De dicho pronunciamiento se agravan ambas partes. La parte actora se queja por el rechazo del reclamo de privación de uso del inmueble y por que considera reducido el monto concedido por el daño moral sufrido. Los demandados, apuntan a cuestionar el hecho de que el juez atribuya los daños soportados por la actora a la construcción del edificio ya que sostienen que eran anteriores. En base a ello concluye que debieron únicamente tomarse en consideración las desprolijidades propias de una obra de esa envergadura por lo que considera habría de desestimarse la demanda, por ser de responsabilidad exclusiva de la actora el cuidado del muro anterior a esta obra y su conservación, pide el rechazo de la demanda y subsidiariamente se agravia del monto concedido por considerarlo elevado. II. Habré de analizar primeramente lo atinente a la responsabilidad. En los autos F.c/ Guayra 2075 s.a. y otro s/ prueba anticipada? Expte. 26.569/2014 que tengo a la vista, obra el informe de la perito allí designada (fs. 74/81) a efectos de constatar la situación y el estado de la casa de la actora y del muro en cuestión. Tal como lo transcribe el a quo, allí describe que el inmueble de la actora se halla en muy buenas condiciones de mantenimiento, totalmente amoblado y equipado. Observó varios daños en planta baja: frente, living y patio de contrafrente; en planta alta en dormitorio al frente, baño, azotea (que resulta inaccesible pero que pudo observar a través de una ventana), techo cubierto de tejas, equipos de aire acondicionado. En la planta baja presentaba manchas de humedad y descascamiento de pintura en zona inferior del muro. En el frente la zinguería cercana a la medianera con el edificio de Guayra ... se halla con adherencias por revoque, al igual que la persiana de madera. En el patio del contrafrente se observa que está sin terminar el revoque exterior del edificio vecino, y hay material (revoque) adherido a las tejas francesas del techo que es a dos aguas. También están salpicadas las placas perimetrales de la piscina. Las canaletas metálicas muestran evidencias de desbordes y salpicaduras de material. En el dormitorio de la planta alta, hay una rajadura en el encuentro del muro medianero y el cielorraso y humedad incipiente. En el baño manchas de humedad y perforaciones compatibles con las que se realizan para que drene el agua del cielorraso y escurrirlo. Las tejas de la cubierta del techo a dos aguas tienen adherencias de material en gran cantidad de ellas, mayormente en el sector cercano a la medianera. Alguna teja se observa rota. En los aires acondicionados también hay material adherido en sus carcazas y sus tomas de aire. Todos estos daños descriptos, afirma la experta que es verosímil que sean consecuencia de los trabajos realizados en la construcción del edificio lindero y que son compatibles con las tareas de ejecución de mampostería, revoques y terminaciones exteriores que requieren un trabajo especial. En el punto 3 del informe la perito enumera los trabajos que deberían realizarse a fin de solucionar los problemas ya constatados. En las presentes actuaciones, se designó a la misma experta, quien presentó su informe a fs. 172/73. Allí describe los mismos daños pero preguntada acerca de la antigüedad de los mismos, contestó que no tengo elementos para determinar la antigüedad...?. Y únicamente actualiza el monto estimado que demandarán los trabajos de reparación, que son los mismos que detalló en su informe anterior, a los que estima en \$128.000. Este último informe mereció observaciones de la actora a fs. 177/79. También obran declaraciones de testigos que si bien son amigos de la actora, resultan a mi entender creíbles por ser quienes concurren a la casa y conocen el estado habitual del inmueble. Así el testigo F. (ver fs. 183) conoce a la actora desde hace nueve o diez años. Afirma que concurre a la casa (voy varias veces al año) y que allí sintió olor a humedad, lo que le llamó la atención. Que también vio manchas en la pared que da al living y que da al lado del edificio donde estaban construyendo. Que no recuerda bien cuanto hace pero que lo ha visto desde hace dos o tres años?, pero es un aproximado, no

lo sé con exactitud?. También declara P., quien conoce a la actora desde el colegio. Afirmó que vió un deterioro en la casa a raíz de la obra que estaban construyendo. Notó que había manchas de humedad en una medianera que da a un edificio. Había bastante olor a humedad por esa pared se empezaba a sentir en la casa. Refiere que estuvo la semana pasada en la casa y aun había fuerte olor. El más Alto Tribunal, con sustento en el artículo 1113 del Código Civil, sostuvo que habiéndose producido perjuicios al inmueble colindante a raíz de las filtraciones de humedad, ya no se está en el campo de las restricciones y límites al dominio, sino en el de la responsabilidad civil por daños causados a la propiedad ajena en virtud del obrar culposo de quien detenta la propiedad (párr. 1 art. 1113 del Cód.Civil) (conf. ?Consortio de Propietarios calle Rodríguez Peña ... c. Provincia de Buenos Aires?, en E.D: 104-530 y esta Sala mi voto en c.500.656 "Ceretta Mabel Amanda y otro c/ Mancusi Francisco Antonio y otro s/ daños y perjuicios" del 2/5/2008). Hasta aquí y del análisis de las constancias del expediente, considero que se encuentra probada la existencia del daño y su nexos de causalidad con la obra realizada en el lote lindero al domicilio de la actora. Cabe citar que en un precedente jurisprudencial que guarda cierta analogía con el presente (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de 1a Nominación de Río Cuarto ?Tieppo, Eldo Albano y otro c. Zingaretti de Rossi, Marta A. s/ abreviado? del 19/06/2013 Cita Online: AR/JUR/26510/2013) se ha dicho que ?cuando la víctima ha sufrido daños que imputa al riesgo o vicio de la cosa, debe demostrar su existencia y la relación de causalidad entre uno y otro y el perjuicio; esto es, el damnificado debe probar que la cosa jugó un papel causal, acreditando, cuando se trata de cosas inertes, el papel o el comportamiento de la cosa". Cita Zavala de González, M. (en ?Resarcimiento de daños. El proceso de daños?, ps. 212/213), un fallo de la Cámara Civil y Comercial de San Francisco (en Semanario Jurídico N° 844, p. 210, 04/07/1991), en un supuesto similar al que nos ocupa, en el que se dijo: "A la parte actora incumbe probar la relación daño-temporalidad con la obra del lindero, es decir, la relación causa-efecto inicial, consistente en que, con motivo de la construcción vecina y apoyándose en el muro medianero ya construido, esto le produjo daños. Sólo eso debe probar el actor, ya que, por la teoría del riesgo creado, lo demás queda presunto y es a la otra parte a quien le cabe la prueba de eximentes". Por su parte, al demandado corresponde cargar con la prueba acabada de alguna de las circunstancias exonerativas contempladas en la norma del art. 1113 del ordenamiento común, vale decir, la ruptura del nexos de causalidad porque el daño obedeció a un caso fortuito, a la culpa exclusiva de la víctima o a la de un tercero por quien no deba responder. Y como, ya lo adelanté, en este caso no sucedió. Es que si bien la demandada pretendió probar que los daños eran preexistentes a la fecha de inicio de la obra de Guayra 2075 y para ello acompañó en copia simple (a fs. 68/69) el acta de constatación que se habría labrado a esos efectos, esta no fue corroborada (ver contestación de fs. 206) y tampoco la parte agotó los medios para lograr que esa prueba se produzca, por lo que considero que los daños invocados y probados por la actora deben ser reparados, y por ello habré de propiciar se confirme este aspecto del anterior pronunciamiento. II. En cuanto al agravio de la parte demandada y su aseguradora, considero que sólo contienen una simple disconformidad con el fallo apelado, sin que importen la crítica concreta y razonada de las partes que se atacan, ni tampoco se demuestra las equivocaciones en que pudo haber incurrido el anterior sentenciante, por lo que, en definitiva, no cumplen con los recaudos que exige el artículo 265 del Código Procesal. Es que dicha crítica, como se ha sostenido reiteradamente, debe consistir en la indicación detallada de los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (conf. esta Sala, L.16.580 del 19-6-85; ídem, c.17.143 del 29-9-85; ídem, c.13.777 del 19-4-85; n°12.543 del 2-5-85; n°44.428 del 15-5-89;etc).Por consiguiente debe considerarse insuficiente si en la presentación respectiva no se ataca concreta y frontalmente los verdaderos y determinantes fundamentos del fallo (conf. Fassi y Yáñez, ?Código Procesal Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado?, 3a. ed., t.2, pág.484, n18 y jurisprudencia citada en la nota 21; esta Sala,? voto del Dr. Calatayud en c. 97.964 del 9/10/91).Y en el caso, a fs. 390 vta, anteuúltimo párrafo únicamente enuncia sus quejas sin explayarse en fundamentación alguna, por lo que nada cabe atender respecto a ellos. La actora por su parte, se queja porque considera exiguo el monto concedido por daño moral. En lo que atañe a este rubro, reiteradamente se ha decidido que debe entenderse por aquél cualquier lesión a los sentimientos o afecciones legítimas de una persona, o cuando se le ocasionan perjuicios que se traducen en padecimientos físicos o, en fin, cuando de una manera u otra se han perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida del damnificado (conf. CNCiv. Sala A en 559.255 del 7-10-10; Sala B en 556.980 del 7-2-11; Sala C en c. 551.918 del 26-8-10; Sala D en c. 408.571 del 19-4-2005; esta sala en c. 578.651 del 20-10-11, 593.825 del 30-5-12 y 596.001 del 26-9-12 entre otras; Sala H en c. 566.748 del 18-3-11). Asimismo se ha sostenido que tratándose de la privación de bienes materiales o su destrucción, en principio, cuadra demostrar la efectiva producción del daño a las afecciones legítimas, puesto que no toda perturbación de la tranquilidad, por sí sola configura daño moral. Bien se ha dicho que cuando se trata de cosas materiales que han soportado detrimento, el daño moral puede ser directo si ellas tenían valor de afección, más allá de su valor económico indirecto si la destrucción de tales cosas sin valor de afección han producido verdaderos sufrimientos, incomodidades o alteración ponderables en el orden extrapatrimonial. Pero por el simple detrimento de los bienes materiales, sin que surja de los elementos de juicio tales ataques al orden afectivo o espiritual, no parece aceptable admitir la reparación del daño moral, en realidad inexistente, o en todo

caso confundido de tal modo que la del daño material lo cubre (conf. Zannoni, "El daño en la responsabilidad civil", pgs.239 y 356; CNCiv. Sala "C", L.L. 1977-C-87; íd. L.L. 1977-D-129; íd., íd., c.13.590 del 5-12-94). Se encuentra demostrado en el caso de autos que la actora ha sufrido trastornos por el deterioro de su casa en la que vive, sumado a que debió promover un proceso judicial para que fueran reconocidas sus quejas sobre el punto, razones que me llevan a reconocer como procedente el resarcimiento daño moral cuyo monto además estimo equitativo en tanto no existen elementos que me convenzan que deba modificarse el criterio empleado por el juez al respecto. En consecuencia, habré de propiciar que se desestimen las quejas vertidas en este punto. III. Por último, se agravia la actora por el rechazo de la privación de pleno uso de su casa. Surge de la prueba testimonial que la actora continuó habitando en inmueble en forma ininterrumpida, es decir que los daños producidos no la obligaron a mudarse o a deshabilitar los sectores afectados (conf. testimonios de fs. 183 y 185 en el caso de F. "voy varias veces al año" y P. quien refiere que estuvo la semana pasada en la casa). Esta Sala con voto en primer término del Dr. Calatayud (en c. 426.389 "Vélez de Pirola Beatriz Elisa y otro c/ Rueda Pablo Ronald y otros s/ daños y perjuicios" del 13/6/2005) ha afirmado que en tales condiciones, se hace de aplicación el criterio restrictivo sustentado en precedentes de la Sala "F" de esta Cámara -que comparto-, en el sentido de que cuando no existe prueba certera acerca de la falta de utilización de la vivienda en virtud de los deterioros producidos por filtraciones, por lo que sus ocupantes continuarían morándola, la indemnización por privación de uso no puede prosperar, puesto que en tal hipótesis no existiría perjuicio patrimonial (conf. voto de la Dra. Highton de Nolasco, en L.L. 1995-E-238 y mención de un precedente del mismo tribunal, con voto del Dr. Posse Saguier en causa 151.570 del 21-3-95). Así las cosas, no podrá prosperar el agravio atinente a esta cuestión. En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se impondrán a la demandada y su aseguradora citada en garantía. El Sr. Juez de Cámara Dr. Racimo por análogas razones a las expuestas por el Dr. Dupuis votó en el mismo sentido. La vocalía n°15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala "E" de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, abril 18 de 2018. Y VISTOS: En virtud de lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen a la demandada y su aseguradora citada en garantía. Conforme el monto de la condena, a la calidad, eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas y lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 19, 37 y concs. de la ley 21.839, se confirma la regulación de los Dres. L. C. C. y J. F. Z. V., letrados patrocinantes de la actora y los del Dr. A. M., letrado apoderado de la aseguradora citada en garantía. Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios de la Dra. L.C. C. en PESOS OCHO MIL DOSCIENTOS (\$8.200) y los del Dr. G. A., letrado apoderado de los demandados PESOS SIETE MIL QUINIENTOS (\$7.500). Por la tarea de fs. 159/165 su mérito y extensión y la debida proporción que los honorarios periciales deben guardar con los de los profesionales intervinientes en todo el proceso (ley 24.432, art. 10; esta Sala, c. 66.064 del 19/3/90), se confirma la regulación del consultor técnico R. R. L. por haberse apelado sólo por "baja". En virtud de lo dispuesto por el decret. 1467/11 modificado por el dec. n° 2536/15, art. 2 inc D) se modifica la regulación fijada a favor de la mediadora S.E.C., fijando su retribución en PESOS SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA (\$6.240). La vocalía n°15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 18/04/2018 Alta en sistema: 24/04/2018 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA

030154E