

Danos Por Filtraciones

JURISPRUDENCIA

Daños por filtraciones

Se confirma la sentencia que rechazó

la demanda de daños y perjuicios pues la actora no acreditó que la causa de las filtraciones fueran los trabajos efectuados en el piso superior.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "E", para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?M.I.M. C/ N.H.Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia corriente a fs. 513/16, 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: Señores Jueces de Cámara Doctores DUPUIS. RACIMO. A la cuestión planteada el Doctor DUPUIS dijo: I. La sentencia de fs.513/516 desestimó la demanda interpuesta por I. M. M. contra A. M. Ch.i de N., H. N., K. S.A. y el Consorcio de Propietarios Torres El Faro, con costas a la actora. De dicho pronunciamiento se agravia la perdedora mediante la expresión de agravios de fs. 522/27, contestada a fs. 526/27 por el Consorcio y a fs. 529/532, por los codemandados C. y K. S.A.

La actora sostuvo en su demanda que a raíz de los trabajos efectuados en el piso ... del inmueble sito en Azucena Villaflor ... se generaron daños en el departamento de su propiedad, piso ... ?...?. Que a partir de abril de 2011 comenzó a percibir ruidos provenientes del piso superior, que indicaban que se estaban realizando trabajos de albañilería. Al contactarse con personal de la administración del consorcio se le informó que efectivamente se estaban llevando a cabo arreglos y modificaciones. Afirmó que además de convivir con los ruidos se sumaron serios deterioros ocasionados en el inmueble de su propiedad como fisuras en el revoque de las paredes y el cielo raso del dormitorio, comedor, baños y sector de servicio. Su contraparte afirmó que las tareas realizadas fueron de decoración y no de construcción y albañilería, las que debieron suspenderse a raíz de filtraciones provenientes de la terraza ubicada en el piso 40, por lo que se prolongaron los trabajos. Dijo que el edificio está expuesto a fisuras y grietas en los pisos altos en razón de la oscilación debida a la altura y asentamiento. A fs.370/374 obra la pericia del ingeniero C., quien constituido en el departamento del actor observó fisuras en los muros y algunos sectores del cielorraso. La unidad presenta un conjunto de fisuras en la parte alta y media de la mampostería, cuyo patrón característico es una inclinación aproximada a 45°, todos en el mismo sentido, con extensión en algunas aristas del cielorraso de yeso. Los sectores afectados son mayormente del lado NW del departamento, en el living comedor, dormitorio en suite contiguo al living-comedor, baño en suite un segundo dormitorio, y desprendimiento de revestimiento cerámico en baño de servicio. En el caso del living-comedor, se observa una fisura en cada uno de los muros opuestos y paralelos con la misma inclinación y orientación. En cuanto a la determinación de la causa de los daños, las fisuras presentan un patrón de trazado característico de las que se producen sobre las mamposterías debido a la deformación elástica de la estructura resistente a las cargas horizontales de viento. La esbeltez de los edificios como el de autos y la elasticidad de la estructura resistente reacciona frente a la carga del viento produciéndose desplazamientos horizontales o movimientos oscilatorios. Esas deformaciones elásticas son evaluadas durante el proceso de cálculo y dimensionamiento de la estructura resistente, verificando que sus valores máximos suplen los parámetros de confort, medido en aceleraciones máximas admisibles, determinado en los elementos técnicos de cálculo estructural. La aparición de fisuras con las características como las descritas, si bien no representan un riesgo estructural, son causadas por la diferencia de rigideces y la deformación entre elementos adosados a la estructura, como ser mamposterías, carpinterías, revestimientos, etc. Este efecto es más sensible en los pisos más altos. El experto observó diferencias en los revestimientos de ambos pisos. En el, hay pisos de mármol en el sector living-comedor, de alfombras en pasillos y dormitorios y revestimientos espejados en las puertas interiores. La terminación de los muros interiores de la recepción es de símil piedra, todo lo cual coincide con las reformas que afirmó haber efectuado la codemandada N. El perito concluyó que la documentación técnica acompañada por la actora más la observación realizada in situ no son suficientes relevamientos objetivos para dictaminar fehacientemente el alcance de los supuestos trabajos de refacción llevados a cabo en la unidad de la demandada. Más aún, agregó ahora, si tales elementos fueron aportados por la propia parte interesada. Para ello sería necesario contar con los planos conforme a obra previo a la realización de las supuestas obras, juntamente con la ?Planilla de locales? que describa los revestimientos de cada ambiente. Y preguntado sobre las violaciones al Reglamento de Copropiedad en que habría incurrido la demandada, respondió no disponer de elementos de juicio para responder técnicamente a ese punto. Y a su criterio, comparando la arquitectura de las planas de las unidades de los pisos ... y, si bien no son iguales, no observó indicios que permitan suponer que se hayan demolido paredes o modificaran ventanas y/o la estructura de hormigón del edificio. Por fin, concluyó que las eventuales tareas que pudieron haberse realizado corresponden a cuestiones decorativas, como ser el reemplazo de pisos y revestimientos. Y que, por lo demás, la realización de ese tipo de tareas, no pueden

producir por sí mismas los daños observados en el departamento del actor (rajaduras y caída de mampostería). Su opinión se fundamentó en el relevamiento de la evidencia objetiva, en el análisis de la documentación técnica obrante y la inspección in situ del elemento a peritar, con lo que a su juicio es posible dictaminar objetivamente en base a su ciencia y experiencia profesional. También el experto señaló que el asentamiento de los edificios es un fenómeno que se produce en los primeros años de vida de la construcción. Se trata de movimientos diferenciales que no representan riesgos para la estabilidad del edificio, toda vez que se encuentran convenientemente verificados en el cálculo estructural. A ese fin acompañó un estudio efectuado por el ingeniero A. F., en su calidad de proyectista de la estructura del complejo edificio. La impugnación de fs.382/3, al igual que la de fs.388/9, en este caso del consorcio, fue contestada por el experto a fs.393 y fs.409/410 respectivamente, quien ratificó sus conclusiones. De ello se deduce sin lugar a dudas que, si bien con los elementos de juicio aportados no es posible dictaminar técnicamente sobre las posibles obras realizadas en la unidad del piso ... ?...?, lo cierto es que no se observaron indicios que permitan suponer que se hayan demolido paredes o modificaran ventanas y/o la estructura del edificio. Señaló las posibles causas de las rajaduras, motivadas tanto por el asentamiento del edificio, como por las oscilaciones habidas, sobre todo en los pisos altos. Por lo demás, bueno es recordar que esta Sala ha adherido reiteradamente a la doctrina que ha establecido que, aún cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, si el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica en el campo del saber del perito -conocimiento ajeno al hombre de derecho- para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o inadecuado uso que el experto hubiera hecho de sus conocimientos científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado (conf. causas n° 21.064 del 15/8/86; n°18.219 del 25/2/86; n° 11.800 del 14/10/85; n° 32.901 del 18/12/87; n° 51.447 del 11/8/89, entre otros). Es que, para que las observaciones puedan tener favorable acogida, es preciso aportar probanzas de mayor rigor técnico o científico que desmerezcan las conclusiones alcanzadas en la pericia (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", T.IV, pag.720), lo que a mi entender no ha sucedido en la especie. Desde otro ángulo, se pretende desmerecer las conclusiones periciales con los dichos del intendente del edificio, P. D. P.. Este testigo dijo que ?no sabe exactamente qué reparaciones se hicieron, si modificaciones como de cualquier obra, que sólo pudo acceder a unos 0.80 cms.. Nunca vio las obras. Y aclara que ello es normal, aunque no interviene en las mismas. Se enteró por la guardia. Su función es controlar los proveedores que hacen trabajo en el edificio, no de las unidades. El está en el sector de control de limpieza y seguridad. Y aún cuando entró a la unidad del piso ..., solo vio que estaban haciendo trabajos, pero no pudo explicar en que consistían. Se refirió a los horarios en que está permitido, conforme al reglamento interno. Y aún cuando señala que fue varias veces a pedir que por favor dejen de hacer ruido, luego aclara que las quejas provenían de la empleada o encargada del Sr. M.. Sólo ella se quejó. Y si bien entró al departamento de la actora y vio las fisuras en la pared y cielorraso, ?la señora le decía que era promovida por los golpes de arriba?. También sostuvo que por experiencia el edificio tiene un movimiento natural, lo cual genera diferentes fisuras en muchas unidades, sobre todo las que superan el piso puente ... No recuerda haber tenido quejas del ... ?...?, aunque tampoco se acuerda si a esa época estaba habitado. De lo hasta aquí expuesto nada puede concluirse en cuanto a las causas de las rajaduras, más allá de que los trabajos en la unidad ... duraron más de seis meses, por lo que el solo hecho de que hubiera ruidos no es suficiente para concluir que los trabajos efectuados fueron los que provocaron la rajaduras en la unidad de la actora. Ni tampoco lo es que fueran ?albañiles, yeseros y pintores?, lo cual es lógico cuando se trata de remodelar un departamento. El testigo A., contratado por el actor para brindar un diagnóstico sobre si las fisuras y desprendimientos provenían de la obra en el piso superior, en definitiva en nada esclareció la controversia. Su respuesta no es totalmente asertiva, puesto que dijo que ?podrían haber sido generados por golpes contra el piso o mampostería del piso superior?. Y más adelante señaló que no posee ningún instrumental de laboratorio como para determinar si el desprendimiento era causa de golpes en el piso superior o fallas del edificio. También aclara no haber ingresado al piso superior (fs.315/16). En definitiva, nada aportó para el esclarecimiento de las causas que provocaron las filtraciones. El testigo J. E. F., arquitecto, familiarmente vinculado a la demandada, dijo que esta le solicitó unos bocetos para la decoración del departamento que habita, los que él hizo, aunque no los trabajó, para los cuales se necesitaba yesería, piedra París, albañilería liviana y nada más (fs.326/9). Su esposa, M. Z, también coincide con el anterior, aclarando que se reunió con la Sra. N. para hablar de la decoración, revestimientos, decorados de los techos, pinturas (327). De lo hasta aquí expuesto sólo puede concluirse que la actora no acreditó, que la causa de las filtraciones fueran los trabajos efectuados en el piso superior. Por el contrario, tanto la constatación pericial como los dichos del matrimonio F.-Z., llevan a concluir que los trabajos realizados en el piso ... fueron de decoración y no pudieron causar las rajaduras en virtud de las cuales aquí se acciona. Es que, como es sabido, a la actora competía acreditar la existencia del daño y la intervención de la cosa con la cual se produjo, prueba que debe ser indubitable (conf. Kemelmajer de Carlucci en Belluscio, Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, t.5 pág.460 n° 14 y fallos citados en notas 165 y 166; Llambías, Tratado de Derecho Civil - Obligaciones, t.IV-A pág.478 n° 2579; Trigo Represas y Compagnucci de Caso, Responsabilidad civil por accidentes de automotores, t.2b pág.353; CNCiv.Sala ?G? en L.L.1992-A- 126; esta Sala, votos del

Dr. Calatayud en causas 230.905 del 14-11-97 y 495.908 del 16-4-08), extremos que, ante la negativa de sus contrarios y la carencia de pruebas sobre el punto en este proceso civil, hacen incontrovertible la solución propiciada. Por último, sólo habré de señalar que la expresión de agravios del actor ninguna crítica hace y ni siquiera se refiere a la alegada responsabilidad del Consorcio, puesto que las críticas se centran en la que se le atribuye a la Sra. de N.. De allí que, mi modo de ver, en este aspecto sólo hay una simple disconformidad con el fallo apelado, sin que se configure 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). Ello es suficiente para desestimar este aspecto del recurso. En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Las costas de Alzada se impondrán a la actora, que resultó vencida (ar.68 del Código Procesal). El Señor Juez de Cámara, Dr. Racimo, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Dupuis, votó en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). 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 Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo 7 de 2018.- Y VISTOS: En virtud de lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Costas de Alzada al actor. Los honorarios se regularán una vez que se fijen los de la anterior instancia. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese y devuélvase. 027821E