

## Danos Reparacion Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Daños. Reparación. Inmueble

Se resuelve hacer lugar a la

demanda ya que ha quedado acreditado que los daños detallados en el inmueble propiedad de la parte actora reconocen su causa en humedades provenientes de la U4 sin que obre prueba contraria en el sentido de interrumpir total o parcialmente el nexo causal en los términos del art. 1113, CC, por lo que debe atribuirle a la demandada la responsabilidad en la producción de los daños.

Rosario, 20 de septiembre de 2017.- Y VISTOS: Los autos ?GASPARRI OMAR ROQUE y/o c/PROPIETARIO INMUEBLE YUGOESLAVIA ... s/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, Expte N° 680/12 en los que se celebró la audiencia de vista de causa en fecha 26/9/17 y se integró el tribunal con las Dras. Jul fueron rechazadas por el tribunal en pleno por preclusión procesal. 3.- El hecho causal invocado por la parte actora, es la filtración de agua proveniente del departamento de la demandada, lo que le generó -según su afirmación- deterioros en su inmueble. Afirma que las filtraciones de agua coincidieron con los períodos de ocupación de la vivienda de los demandados y que fueron agravándose con el paso del tiempo. 4.- Se encuentra vigente el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y por ende cabe entrar en la consideración del art. 7 de dicho ordenamiento., ?Interpretando dicho artículo, el Dr. Lorenzetti sostiene que se trata de una regla dirigida al juez y le indica que ley debe aplicar al resolver un caso, estableciendo que se debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efectos retroactivos, con las excepciones previstas. Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley que fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art. 5) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir , una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior , tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior. La norma, siguiendo al Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato....(Conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, Director. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T 1, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2014, pp.45/47) ...en el sistema actual la noción de retroactividad es una derivación del concepto de aplicación inmediata. Por lo tanto la ley es retroactiva si se aplica a una relación o situación jurídica ya constituida (ob cit. p 48/49)? 1 1 Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Corrientes, Sala IV, MMI c/MC s/ Prescripción Adquisitiva, Expte 78263/12, El Dial AA90D1 2 Así, se ha explicado que si el ad quem ?revisa una sentencia relativa a un accidente de tránsito, aplica la ley vigente al momento de ese accidente, en agosto de 2015 la revisará conforme al artículo 1113 del Cod. Civ no porque así resolvió el juez de primera instancia, sino porque la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació ( o sea, el del accidente). En cambio, si la apelación versara sobre consecuencias no agotadas de esas relaciones, o lo que atañe a la extinción de esa relación (por ej. Una ley que regula la tasa de intereses posterior al dictado de la sentencia de primera instancia), debe aplicar esa ley a los períodos no consumidos? 2 Lo expresado se encuentra en consonancia con el criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en su reiterada jurisprudencia ?según conocida jurisprudencia del Tribunal en sus sentencias se deben atender las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuren circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos:306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476;331:2628; 333:11474; 335:905, entre otros)3 5.- El fundamento de la responsabilidad es extracontractual, `correspondiendo al factor objetivo: por el daño causado por el vicio o riesgo de la cosa (art. 1113 de C.C.) La parte actora claramente ha expresado que el reglamento de copropiedad exige al consorcio de responsabilidad en los supuestos de cañerías en los departamentos. El encuadre ha sido resistido por 2 Kemelmajer de Carlucci, Aída, El art. 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme, en LL del 22.4.15, p.1 cita on line AR/DOC/1330/2015; relativizando en parte tal razonamiento, p.c Rivera Julio César, Aplicación del CCyC a los procesos judiciales en trámite y otras cuestiones que debería abordar el Congreso, en LL 4.5.2015 3 CSJN autos D.I.P.V.G y otros c/ Registro del Estado Civil y Comercial de las Personas s/Amparo, 6/8/15. CIV 34570/2012/1/RH1 3 la parte demandada en el entendimiento que es el consorcio de propietarios el sujeto responsable por ser de propiedad común los muros divisorios, las cañerías de agua corriente, sanitarias, excluidas las canillas y llaves de conexión a los artefactos (sic. fs. 128) Entiende que las cañerías son de propiedad común y por ende, es el consorcio el sujeto responsable por los daños causados en consecuencia y no los propietarios de las unidades. Ahora bien, surge del reglamento de copropiedad y administración obrante en autos (fs.194/202) en el art.5° que todo copropietario tiene la obligación de ejecutar en su unidad de inmediato las reparaciones cuya omisión pudiera representar daño o inconvenientes a los demás copropietarios y es responsable por los daños resultantes del incumplimiento de esta

obligación.(fs. 196) y el art. 2º norma los bienes de propiedad común, terreno, cimientos, muros, columnas y vigas maestras, tabiques divisorios de las unidades,...d) cañerías de gas, agua corriente, sanitarias, excluidas las canillas y llaves de conexión a los artefactos servidos por las misma y las líneas de conducción de la energía eléctrica hasta la entrada a las distintas unidades (fs. 195 vta) La eximente de responsabilidad prevista a favor de la demandada, consiste en: la ruptura del adecuado nexo de causalidad: culpa o hecho de la víctima, de un tercero por el que no debe responder, o el ?casus?. 6.- La parte actora pretende el resarcimiento de daños materiales provocados en las paredes y techo de su inmueble que estima en la suma de \$13.966,98 dejando librado la determinación final al criterio judicial y pruebas de autos Corresponde analizar las pruebas de autos a los fines de determinar si en el caso hay responsabilidad y relación causal atribuible a la parte demandada en la producción de los daños cuyo resarcimiento pretende la actora. 7.- En la audiencia de vista de causa compareció José Mario Colombo en 4 calidad de testigo a los fines de reconocimiento de documental, y declaró ser arquitecto -según informativa emanada del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, se encuentra matriculado desde el 30/4/92 con el N° de matrícula 76, - y haber confeccionado el informe técnico acompañado por la parte actora y agregado su original en autos. No recuerda el testigo la oportunidad ni el año de realización del estudio que carece de fecha, pero fue antes del inicio del juicio. No pudo ingresar en la PA y constató los daños de la PB. Declara que la superficie que está rayada en verde en el plano del informe corresponde al área donde hay daños en los muros y cielorrasos; declara que la causa de estos daños es un baño en la Unidad 4 (PA) porque hay caños cuya existencia infiere y que no tiene dudas de que las gotas de agua que se ven en las fotos del informe caen de la unidad superior. 8.- El 14/6/12 se practicó una constatación por intermedio del oficial de justicia en el inmueble de los actores en la que se detectó la presencia de manchas de humedad sobre las paredes sur, oeste y norte, el empapelado del living, desde el cielorraso hasta el lugar de la pared donde hay machimbre, dejando constancia el oficial de justicia de que la mano le queda mojada al tocar la pared. En el ambiente contiguo al living, observa manchas de humedad que van desde el cielorraso hasta el piso (fs. 58) 9.- Se ha producido pericia a cargo de la Arquitecta Mirta Quijano en fecha 2/12/12 -ordenada como medida cautelar con citación de parte- quien dictamina que el inmueble inspeccionado se ubica en Pje. Yugoslavia N° ... de la ciudad de Rosario Según lo dictaminado, el living presenta en la pared sur manchas de humedad y moho en empapelado; también en la esquina que da al frente oeste de inmueble; en el cielorraso hacia abajo y sobre el nivel del revestimiento de maderas machambradas, el empapelado muestra manchas, hongos y se encuentra desplegado. En la habitación contigua al living 5 hacia el sur, que da al frente del inmueble, en la pared divisoria desde el lado norte se pueden verificar manchas empapelado y presencia de hongos desde el cielorraso hacia abajo. El revestimiento de papel se ha averiado mostrando superficies despegadas y englobadas; Dictamina que la pared que divide estas dos habitaciones pasa el caño de descarga cloacal de PA que al llegar a PB va por debajo del piso del living de la unidad 00-01 y desagua en la cámara de inspección que está instalada en el pasillo de la propiedad horizontal (fs. 93) Observa en la fachada, una gran mancha mojada de unos 40 cm sobre el nivel de la losa y de 60 cm extendida en horizontal que se halla sobre el ambiente de la unidad 00-01 que está ubicada contiguo al living y sobre el frente al oeste. Estima que hay un baño en la PA (cuya ventana se aprecia en fotos)...y dictamina que la pérdida de agua afectó la losa del balcón de PA con filtración al cielorraso de PB...el foco principal de la pérdida de agua u otros líquidos es en este sector anteriormente descripto (fs. 93) Concluye que los daños han sido provocados por una gran pérdida de agua o fluídos desde PA a los ambientes de la PB. Estima probable que haya sido ?un caño de descarga cloacal vertical que pasa por la pared antes mencionada o una fuente de agua (depósito de inodoro, llaves de agua fría y caliente de ducha, alimentación al tanque de reserva, distribución de agua fría, caliente, desagüe de pileta de cocina, etc) en coincidencia con la mancha observada en la fachada ? (fs. 93). Aclara que el plano no permite individualizar debidamente todas las posibles causas, y no pudo ingresar al departamento de PA. Estima que es imprescindible reparar la cañería del departamento superior de PA que ha causado daños para poder reparar la unidad de la PB (fs. 209) La demandada no ha producido la prueba pericial por intermedio de ingenieros que ofreciera y cuestiona la pertinencia probatoria de la que se ha 6 producido por la perito arquitecta, manifestando que no es esta ciencia la indicada para la determinación de los daños objeto del proceso. No hay impugnación a la pericia. En alegatos observa la pericia en la determinación de la causa de los daños que ha sido atribuida a la unidad de PA, indicando que la perito no tuvo acceso al inmueble y por ende sus conclusiones carecen de precisión. En ese sentido, la fuente de las humedades localizadas en la PB han sido claramente sindicadas como provenientes de la PA, y la carga probatoria para excepcionar la responsabilidad le compete a la parte demandada. 10.- Dice con acierto Matilde Zavala de Gonzalez -Resarcimiento de Daños -3- El proceso de daños- pág. 135 y sig. citando a Devis Echandía (pág. 141 ob. cit.) que ?las reglas sobre la carga de la prueba sólo adquieren significación ante la ausencia de prueba eficaz, es decir, en la hipótesis de duda, pues entonces el magistrado debe fallar contra quien debía probar y no lo hizo?. Se trata entonces de quién asumió el riesgo de que la prueba falte. Los medios probatorios son múltiples en el proceso de daños y como ?ningún perjuicio se indemniza en el vacío, sino en vista de un concreto antecedente fáctico, el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba ?... su prueba incumbe al actor? (pág. 155 ob. cit.). La época aproximada de la aparición de los daños resulta de manera

indiciaria del informe técnico realizado por el Arquitecto Colombo, cuya fecha no está acreditada pero que debe entenderse anterior a la demanda; en ausencia de fecha se estima como tal la de la interposición de la demanda 29/3/12 La actora afirma haber enviado cartas con aviso de retorno previo a la demanda a los demandados, quienes han negado haber sido intimados previamente. La doctrina ha expresado que ? Sin embargo en ocasiones especialmente 7 tratándose de daños ocasionados a vecinos, la determinación del dies a quo presenta algunas dificultades. Un tribunal ha resuelto que tratándose de daños derivados de una construcción lindera, su producción generalmente ocurre mediante un proceso de prolongada duración por lo que no parece atinado exigir a la víctima precisiones sobre las fechas de cada una de sus exteriorizaciones. Para algunos este tipo de daños que no pudieron producirse en un solo momento sino sucesivamente?...?cabe entender que la viabilidad de dicha apreciación requiere de prueba estricta?4 . De todo lo expresado y conforme la valoración de las pruebas producidas, ha quedado acreditado que los daños detallados en el inmueble propiedad de la parte actora reconocen su causa en humedades provenientes de la U4 sin que obre prueba contraria en el sentido de interrumpir total o parcialmente el nexo causal en los términos del art. 1113CC, por lo que debe atribuirle a la demandada la responsabilidad en la producción de los daños. 11.- La pericia ha estimado un costo de reparación de los daños detallados en el presupuesto que consiste en retiro del papel de los muros, colocar papel base, papel vinílico, retiro de cielorrasos de PVC existentes, colocar perfiles para sosten de cielorrasos, colocar cielorraso de PVC con molduras, picar revoques en muros afectados y realizar los revoques nuevos y los ha fijado en la suma total de \$53.101.60 a la fecha de la presentación de la ampliación de pericia-4/9/17 (fs.208/210). Por ende el monto del resarcimiento se estima en la suma de CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO UN PESO CON SESENTA CENTAVOS (\$53.101,60) 12.- Con relación a los intereses correspondientes al capital de condena, ha de señalarse que es doctrina judicial de la Corte Suprema de Justicia de la Nación 4 Revista de Daños , Responsabilidad de los profesionales de la construcción, Kemelmajer, Aída., 2004, 2. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2004, p. 89 8 y del máximo Tribunal de la Provincia, que los jueces al momento de fijar los intereses deben reparar en el resultado económico a que se arriba y que se corresponde en forma objetiva y razonable con los valores en juego, atendiendo las consecuencias patrimoniales del fallo, y en el caso concreto, sin que se produzcan efectos distorsionantes de la realidad económica actual, obedeciendo a la realidad vivida, y buscando instrumentos idóneos a fin de proteger adecuadamente la concreta vigencia de los derechos constitucionales comprometidos, tanto del deudor como del acreedor5 . En función de lo expresado, entiende éste Tribunal que la tutela de los rubros considerados deudas de valor, se encuentra debidamente cumplimentada con la aplicación de una tasa de interés del 8 % anual, desde la fecha del hecho y hasta el término fijado para el pago de lo dispuesto en la Sentencia -10 días de notificada-. Asimismo, cuantificadas las deudas de valor en la Sentencia, las mismas producen las consecuencias correspondientes a las obligaciones de dar sumas de dinero, conforme lo dispuesto por el art. 772 in fine del CCC, y por ello, en caso de incumplimiento, desde el vencimiento señalado y hasta el efectivo pago, las sumas adeudadas devengarán un interés equivalente al doble del promedio entre la tasa activa (promedio mensual efectivo para descuento documento a 30 días) y la tasa pasiva (promedio mensual efectivo para plazo fijo a 30 días según índices diarios), sumada, del Nuevo Banco de Santa Fe S.A. 13.- Las costas se imponen a la demandada condenada, por aplicación de las reglas del vencimiento objetivo del art. 251 CPCC. En consecuencia, por aplicación de las disposiciones citadas, ley arts. 1078, 1113 y concordantes del CC, art. 7, 772 y 1741 CCC arts. 251, 252, 545 y ss del CPCC, el TRIBUNAL COLEGIADO DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL N° 1; 5CSJSF, in re Echeire 9 RESUELVE: 1) Hacer lugar a la demanda y en consecuencia condenar a la parte demandada MARTIN ERNESTO MONZON Y BEATRIZ MARGARITA MARTELETTI, a abonar a la parte actora ESTHER DEL VALLE CARRIZO Y OMAR ROQUE GASPARRI dentro del término de 10 días la suma de CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO UN PESO CON SESENTA CENTAVOS (\$53.101,60) , con los intereses allí determinados. Costas a la demandada. 2) Los honorarios se regularán por auto. No encontrándose presentes las partes para la lectura de la sentencia, notifíquese por cédula. Con lo que se dio por terminado el acto. Autos: ?GASPARRI OMAR ROQUE y/o c/PROPIETARIO INMUEBLE YUGOESLAVIA ... .. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, Expte N° 680/12 DRA. MARIANA VARELA DRA. JULIETA GENTILE DRA. SUSANA IGARZABAL DR. JUAN CARLOS MIRANDA

Nota:

(\*) Sumarios elaborados por Juris online

029130E