

Danos Y Perjuicios Disminucion Del Valor Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Disminución del valor del inmueble

En el

marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia recurrida en lo principal que decide y se deja sin efecto el rubro ?disminución del valor del inmueble?. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 22 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?CALVANO, NORBERTO ÁNGEL C/ CARRAZANA, LUIS Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA VECINDAD? respecto de la sentencia corriente a fs. 712/716 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. POSSE SAGUIER, GUIADO y CASTRO. El Dr. Posse Saguier dijo: I.- La sentencia de la anterior instancia hizo lugar a la demanda promovida por Norberto Ángel Calvano y condenó a las demandadas Adriana María Pagano y ?Patios de Senillosa S.R.L.?, en forma concurrente, a pagarle las sumas que indica en los considerandos II, III y IV, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de ejecución. A su vez, impuso a las vencidas las costas del proceso. Contra dicho pronunciamiento se alzaron la actora y la co-demandada ?Patios de Senillosa S.R.L.? quienes expresaron agravios a fs. 728/728vta. y 731/734, respectivamente. II.- En primer término, habré de examinar los agravios de la demandada que apuntan -según señala la apelante- a cuestionar la valoración de la prueba y, en definitiva, la responsabilidad que le fuera atribuida por los daños ocasionados a raíz de la construcción lindera que llevara a cabo. Por de pronto, la demandada sostiene que la juzgadora habría omitido considerar circunstancias relevantes como el hecho de que la demolición del inmueble no haya sido realizada por su parte ya que su adquisición se habría producido con posterioridad a aquella. Sin embargo, aun cuando se aceptara por vía de hipótesis dicha afirmación, lo cierto es que no se ha arrojado a la causa -ni se indica de manera concreta en los agravios- que los daños ocasionados al inmueble perteneciente a la actora, se hubiesen originado en esa ocasión. Menos todavía, cuando al contestar la demanda las emplazadas reconocieron haber constatado que algunos daños detallados por la actora pudieron ser consecuencia de la obra lindera a su cargo (véase fs. 144vta.). De allí, entonces, que las argumentaciones que ahora intentan formular las apelantes para fundar el rechazo de la responsabilidad que se le atribuye respecto a los daños ocasionados por la construcción lindera realizada, no resulten justificadas. De allí que habré de propiciar el rechazo de los agravios en este punto, sin que corresponda al Tribunal examinar el monto acordado por las reparaciones -\$ 170.000- toda vez que ninguna objeción efectuaron las quejas sobre este aspecto. III.- También cuestionan las emplazadas la procedencia del rubro que admitiera la juzgadora en concepto de ?disminución del valor de la propiedad? (\$ 230.000). La señora juez a-quo otorgó esta indemnización en razón de que la pericia técnica obrante a fs. 529/535 estimó un 10% de disminución del valor del inmueble que tasó en la cantidad de \$ 2.300.000. Sin embargo, no puede dejar de valorarse que dicha disminución se fundó -tal como lo destacara la experta en su respuesta a las impugnaciones formuladas por la demandada (véase fs. 682/683)- en la necesidad de las reparaciones que requiere el inmueble, así como en su ?calidad constructiva?. Por tanto, si la disminución del valor de la propiedad fue estimada por la experta en la falta de las reparaciones y su costo fue admitido por la juzgadora, es claro que este reclamo no tiene sustento alguno. Por otro lado, la otra variable que mencionara la experta, esto es, ?la calidad constructiva?, hace a un aspecto preexistente que ninguna relación tiene con los daños originados en la construcción lindera, por lo que tampoco corresponde atribuírselo a las demandadas. En función de ello, habré de propiciar la revocación de este aspecto de la sentencia, dejándose sin efecto la suma otorgada en concepto de ?disminución del valor del inmueble?. IV.- La actora se queja porque la juzgadora desestimó fijar una suma en concepto de daño moral. Por más que coincido con la apelante en que el encuadre jurídico respecto a la responsabilidad atribuida a la demandada es extracontractual y no contractual -como se sostiene en el pronunciamiento recurrido (véase punto III, apart. b)-, lo cierto es que aun cuando deba examinarse la cuestión conforme la norma del art. 1078 del Código Civil, al tratarse de daños materiales, en principio, no corresponde otorgar una suma por este concepto. Menos todavía, en el caso de autos, en que si bien pudieron haber existido molestias o preocupaciones a raíz de las humedades y filtraciones acreditadas, no puede dejar de valorarse que el inmueble en cuestión no resulta ser la vivienda sino la de un galpón destinado al depósito de materiales. En función de ello, habré de propiciar se desestimen los agravios y se confirme la sentencia en este punto. V.- La demandada se queja de que la juzgadora haya fijado respecto de los intereses la tasa activa, cartera general préstamos (nominal) vencida a treinta días, que fija el Banco de la Nación Argentina, solicitando que se establezca la tasa pasiva. En lo atinente a la tasa aplicable ya he tenido oportunidad de sostener -como integrante de la Sala ?F? de esta Cámara (conf.: ?Zacañino, Loloir c/ AYSA s/ daños y perjuicios? -expte. n° 162.543/2010 del 14/02/2014, a cuyos fundamentos me remito- , que debe computarse la tasa activa referida en el apartado anterior desde el hecho

y hasta el efectivo pago. Por lo demás, adviértase que, en el caso, el interés aplicable será computado, respecto del rubro reparaciones (único admitido) desde la fecha de la pericia (14/09/2015, véase cargo de fs. 608vta.), ya que este aspecto no ha quedado firme, y pese a que los daños ocasionados se remontan a mediados del año 2008. Por ello, habré de propiciar la desestimación de los agravios y, en consecuencia, mantener la decisión del juzgador en este punto. Por todo lo expuesto, si mi voto fuese compartido propongo se confirme la sentencia recurrida en lo principal que decide y se deje sin efecto el rubro ?disminución del valor del inmueble?. Las costas de alzada habrán de ser soportadas por las demandadas que resultan sustancialmente vencidas. La Dra. Guisado dijo: Me adhiero al voto antecede propuesto por mi distinguido colega preopinante, sin perjuicio de dejar sentado que en la especie adopto esta postura respecto a los intereses en atención al límite del recurso que impone la ausencia de agravio respecto al punto de partida de aquellos. Así voto. La Dra. Castro adhiere al voto del Dr. Posse Saguié, con la salvedad efectuada por la Dra. Guisado. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. MARIA LAURA RAGONI SECRETARIA Buenos Aires, 22 de junio de 2018. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: confirmar la sentencia recurrida en lo principal que decide y se deja sin efecto el rubro ?disminución del valor del inmueble?. Las costas de alzada se imponen a las demandadas que resultan sustancialmente vencidas. Notifíquese, regístrese y devuélvase. FERNANDO POSSE SAGUIER
PAOLA M. GUISADO PATRICIA E. CASTRO 032355E