

Danos Y Perjuicios Filtraciones Danos Al Inmueble Responsabilidad Del Dueno

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Filtraciones. Daños al inmueble. Responsabilidad

del dueño Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda deducida, ya que surge probado que los daños existentes en la vivienda de la actora se originaron en la pérdida de agua proveniente de las instalaciones y construcciones obrantes en la medianera de la vivienda de la demandada.

En la ciudad de San Isidro, a los 22 días del mes de mayo de 2018, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y HUGO O. H. LLOBERA, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?CISNERO NORMA BEATRIZ C/ SFEIR MARTA ELENA S/DAÑOS Y PERJ. DEL./CUAS. (EXC.USO AUT. Y ESTADO)?expediente n° SI-11544-2014; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Llobera y Soláns resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTION ¿Debe modificarse la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión, el señor Juez doctor Llobera dijo: I. La sentencia apelada. La sentencia de fs.193/201 hizo lugar a la demanda interpuesta por Norma Beatriz Cisnero contra Marta Elena Sfeir, condenándola a abonar a la actora en el plazo de diez días la suma de \$74.200, más intereses. Impuso las costas en el orden causado. Para así decidir, tuvo por acreditado con la prueba pericial, testimonial e informativa rendida en la causa, que los daños existentes en la vivienda de la actora se originaron en la pérdida de agua proveniente de las instalaciones y construcciones obrantes en la medianera de la vivienda de la demandada. II. La apelación. La actora apela el fallo a fs.206, expresa agravios fs.218/20; y la parte demandada interpone recurso de apelación a fs. 202, fundandoolo a fs. 213/7, siendo contestado por la contraparte a fs. 223/6. III. Los agravios. 1. La responsabilidad. a. El planteo. La parte demandada reprocha la valoración de las pruebas efectuada por la Sentenciadora de la instancia de origen. Dice que si bien es cierto que posee artefactos sanitarios que suponen cañerías sobre la medianera, no se demostró que del lado de la parte actora no los haya. Refiere que la demandante procuró sustentar sus afirmaciones con presunciones, pero que no probó su reclamo. Dice así que el testigo Heinze nunca estuvo en la casa de la demandada; que la testigo Barbero no precisó fecha ni tipo de golpes escuchados, siendo que ello ocurrió muchas veces en tanto se ocupa de realizar los diversos arreglos necesarios para mantener su casa en buen estado. Agrega que a esta última le comprenderían las generales de la ley por tener una sociedad con la actora por la cual le provee de mercaderías para revender. Sostiene que la perito arquitecta refirió que no era posible determinar con certeza la causa de las manchas por presencia de humedad en la propiedad de la actora, por lo que no puede atribuirse la responsabilidad del caso. Agregó que la presunción de que los locales con instalación sanitaria de la actora estén localizados sobre la otra medianera, y no así los de su parte, nada prueba en el caso de autos. Dice que las pruebas de la causa son únicamente presunciones; y que siendo que se reclama por daños de humedad por fuga de agua, esta resultaba fácilmente comprobable por los sentidos, y no se hizo. Agrega que habiendo una fuga de agua -como se reclama-, la humedad aparece principalmente en el lado afectado; y según las pruebas de autos, su casa se encuentra en perfecto estado. Refiere que tampoco surge anomalía alguna de su techo, y que el perito sostuvo que era altamente probable que las humedades hayan sido originadas por la filtración de agua en el encuentro del techo de la actora con la pared más alta de la demandada previo al sellado posterior. a. El análisis i. El derecho aplicable Los daños existentes en la propiedad de la actora que motivaron el reclamo aquí interpuesto, acaecieron con plena vigencia del Código Civil (octubre 2013). En consecuencia, todo lo relativo al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015 (ley 27.077 B.O. 19-12-2014), no resulta vinculante para este fallo a raíz del principio de irretroactividad que emana del párrafo segundo del art. 7 CCCN. i. Los antecedentes del caso. a. La actora Norma Alejandra Cisnero inicia demanda sobre daños y perjuicios contra Marta Elena Sfeir, por la suma de \$75.000. Cuenta que la demandada es su vecina con quien comparte una medianera, en la que, en octubre de 2013, comenzaron a aparecer manchas de humedad y filtraciones cuyo origen provenía de la propiedad lindera; afectando distintos ambientes de su hogar dejándolos impresentables. Refiere que intentó entablar una comunicación con la accionada a los efectos de que revisara lo que estaba ocasionando en su casa, pero jamás prestó consentimiento para ello puesto que le decía que de su lado, la casa estaba en perfectas condiciones. Afirma que de su lado no tiene cañerías que hubieran podido generar filtraciones, por lo que el problema debía venir -según profesionales consultados- de la casa lindera. Alega que desde octubre de 2013, la humedad y filtraciones fueron empeorando siendo intolerable estar en el living, comedor y dormitorio de su casa. b. La demandada Marta Elena Sfeir, al contestar la acción (fs. 55/8) negó los hechos denunciados en el escrito inicial y dio su versión de lo ocurrido. Refiere que la actora intenta se le reconozcan filtraciones sin haber

realizado en ningún momento un informe técnico, ni ofrecido a su parte un estudio serio sobre el tema planteado. Dice que los presupuestos acompañados no respaldan los dichos de la demandante; que nada refieren de desagotes pluviales y/o de cañerías que transporten agua sobre la medianera. En tal contexto, acompaña un informe que da cuenta que no se detectaron pérdidas en las cañerías. De ello que la acción deba ser rechazada. ii. Los daños reclamados. Normativa del caso. No se encuentra discutido en autos lo determinado por la Sentenciadora en relación a que los conflictos entre vecinos donde se demanda la reparación de daños y perjuicios motivados por las filtraciones y humedad en un muro colindante, corresponde que sean enmarcados en el art. 1113 del C.C., articuladas con las disposiciones que rigen las relaciones de vecindad. iii. La prueba producida. Las normas jurídicas constituyen un mandato que debe aplicarse frente a determinadas situaciones de hecho. Estas últimas deben recrearse a través de un proceso, con la finalidad de formar convicción en quien deberá sentenciar, de que tales hechos han tenido lugar y de tal modo imponer la aplicación de aquél (causas n° 101.738, 101.087 de Sala I°; entre otras). En consecuencia es necesario que en el proceso se logre recrear la situación fáctica acaecida y la demostración de su coincidencia con el presupuesto o supuesto contemplado en la norma para asignarle las consecuencias jurídicas en ella previstas. Así el art. 375 del CPCC prescribe que cada parte deberá probar el presupuesto de hecho de la norma que invocare como fundamento de su petición. Por esto los hechos constituyen el objeto de la prueba judicial. A través de ella serán recreados en el expediente, adquiriendo una vida propia más o menos coincidente con la verdad ocurrida. La prueba por lo tanto tiene como fin formar en el juez la convicción sobre la ocurrencia o no de un determinado hecho. Lo expresado lo es sin perjuicio de que el concepto de prueba judicial no es unívoco. Comprende el resultado de la actividad llevada a cabo por las partes y por el juez, las fuentes utilizadas para lograr aquellos resultados (Ej. testigos) y la actividad, procedimiento o medios para producirlos (causas n° 92.388, 100.375 Sala I°, entre otras). El juez tiene que examinar el caso y evaluarlo conforme con las reglas de la sana crítica. El conflicto que le han presentado y sobre el que finca la controversia está fundado sobre una serie de hechos que derivan en imputaciones jurídicas en las que cada parte quiere obtener una sentencia que lo favorezca. El examen, conforme con las reglas de la sana crítica, no se limita a un medio probatorio, ya que la cuestión se debe examinar en su conjunto, pero cada prueba es específica para obtener el conocimiento de un hecho. En el caso, la Señora Juez ?aquo? tuvo por acreditado el origen de los daños en la pared medianera en la pérdida de agua de las instalaciones y construcciones de la demandada con la prueba pericial, testimonial e informativa. En lo que a la pericial respecta, se realizaron dos, una por un ingeniero y otra por una arquitecta (fs. 95/6 y 163/5). El perito ingeniero dio cuenta que las humedades en la pared de la actora aparecen en la planta alta y descienden por la pared hasta la planta baja y están en proceso de secado. El experto refirió que la aparición de humedades en una pared a nivel de planta alta puede deberse a fallas en la instalación sanitaria o a filtraciones por los techos. En cuanto a las fallas en la instalación sanitaria, sostuvo que podía producirse por pérdida de cañerías o por desborde o filtraciones de algún tanque de agua cercano a la medianera. Informó en este aspecto que la demandada posee sus cañerías de agua sobre la pared en cuestión y un tanque de agua en el entretecho, retirado según los planos a 60 cm. del eje medianero, y que según la demandada estaba desactivado (sin aclarar la accionada a que se debió este hecho). Su ubicación y el estado de funcionamiento no fue corroborado por no haber podido acceder al lugar. Hizo constar que la demandada poseía un sistema hidroneumático, por lo que el uso del tanque no era necesario; y aclaró que el cambio del sistema tradicional por el referido, implicaba una modificación en las cañerías. Asimismo sostuvo que en este supuesto (falla de la instalación sanitaria), debería haberse evidenciado en las dos propiedades; y que sólo se había constatado humedad en el lado de la actora. Ello respondería a que la humedad se produjo por otra causa, o que la demandada reparó la pared afectada de su lado -lo que le resultaba imposible de comprobar-. Por otra parte, con respecto a la segunda posible causal, el ingeniero sostuvo que la construcción de la demandada es más elevada que la de la demandante y apoyaba sobre la medianera; que la falta de la canaleta se había reemplazado con un sellado en el encuentro del techo con la nueva pared; no siendo la solución correcta en atención a la vida útil relativamente corta del sellado, y mantenimiento requerido. En lo que hace a dicho arreglo, informó que según lo manifestado por la demandada, había sido ejecutado a su costo, dado que existían problemas de filtraciones; e informó también sobre marcas del paso de humedad (ya reparadas) en el inmueble de la demandada, en coincidencia con el perfil del techo lindero. Refirió en base a ello que era altamente probable que las humedades hubieran sido originadas por la filtración de agua en el encuentro del techo de la actora con la pared más alta de la demandada, previo al sellado posterior (fs. 97/8). Con respecto a las instalaciones sanitarias de las partes, refirió que era altamente improbable que la actora posea cañerías sobre la medianera en cuestión, ya que el tanque, la cocina, baños y lavadero se encontraban del otro lado. Por el contrario, de la inspección y planos, la demandada si poseía toda la instalación sobre dicha pared (fs. 99). La parte actora observó la experticia haciendo alusión a la contradicción de lo peritado en relación a que en el primer supuesto no se hacía alusión a daño alguno en el inmueble de la actora; y sí en el segundo con la reparación encontrada (lo que aseveraba la primer hipótesis -daños en cañerías-). Asimismo, refirió que la versión de la filtración por el techo no resultaba adecuada en tanto las manchas recién aparecían a más de 80 cm. del techo, y la unión de su techo con la pared no tenía mancha de

humedad ni rotura alguna (fs. 108/10). Sin perjuicio de ello, dada la ausencia de contestación por el experto se ordenó la desinsaculación de un perito arquitecto (fs. 112, 143, 150/1) que la realizara a fs. 163/5. En su dictamen, la arquitecta refirió que no era posible determinar con certeza la causa de las manchas de humedad en la propiedad de la actora. Dijo que de acuerdo a lo verificado in situ, y habiendo analizado ambos planos municipales, los cuales se correspondían a la realidad de lo dibujado y construido, se observaba que la vivienda de la actora no presentaba sobre el muro medianero ningún local que requiera paso de cañerías; y que contrariamente a ello, los locales con instalación sanitaria necesaria como cocina, sala de máquinas, baños de planta baja y entre piso de la demandada, estaban distribuidos junto con otros locales, a lo largo de la medianera en cuestión. Sostuvo que en la pared de la actora hubo suficiente agua en el parámetro como para debilitar el revoque y desprender pintura, con un impacto más puntual sobre el centro de la pared del estar, llegando del cieloraso al piso, abarcando gran ancho; y asimismo, en la planta alta se observaba la pintura resquebrajada y el revoque flojo, por haber sufrido algún tipo de filtración. Agregó que ambas situaciones se encontraban al momento de la pericial totalmente controladas en cuanto no había presencia de filtraciones o humedad sino de los daños causados y que la propiedad de la demandada estaba en perfectas condiciones. En tal contexto, sostuvo que no se podía determinar con certeza, pero sí inferir que, dado que el tendido de cañerías de la propiedad de la demandada afectaba en parte al muro medianero, por tanques de reserva, cisterna, baños y cocina, pudiera haber habido alguna pérdida en el pasado que filtró por el muro en cuestión causando los daños. En ese marco debo recordar que una vez que el experto ha presentado su dictamen y en su caso las explicaciones adicionales solicitadas por las partes, corresponde que el juez se atenga a dichas conclusiones. Esto no significa que sean vinculantes (SCBA, Ac. y Sent. 1957-IV-54; 1961-V-490). En efecto el juez podrá apartarse de ellas en forma total o parcial, por razones muy fundadas, cuando tomando en consideración la competencia del perito, los principios científicos en que fundamenta su opinión, la concordancia de su aplicación con los principios de la sana crítica, en su caso las observaciones formuladas por las partes y los demás elementos de prueba que ofrezca la causa, lo lleven a la convicción de que la pericial no reviste la solidez científica necesaria para ser tomada como elemento de prueba (art.474, CPCC). Dicho todo ello, corresponde señalar con respecto a la crítica que realiza la parte demandada, en relación a la conclusión de que en la pared en cuestión únicamente se encuentran los caños de su casa, que ello no fue cuestionado en su oportunidad, en tanto nada dijo al respecto en su escrito de fs. 172/3 al observar la experticia arquitectónica. Por otro lado, debe destacarse que ambos peritos llegaron a la misma consideración (fs. 95/6 y 163/5), teniendo en cuenta para ello los planos presentados por las partes de cada vivienda y las ubicaciones de las instalaciones que presentan. Así entonces, siendo que como explicaran los peritos, todos los ambientes que hacen necesaria la existencia de caños de la actora se encuentran ubicados sobre la pared medianera con el otro vecino y que no se aportó elemento alguno que desvirtúe tales afirmaciones, no encuentro en el caso motivos que me aparten del dictamen referido en tal aspecto (arts. 375, 384, 473, 474 del CPCC). Sentado lo expuesto, teniendo en consideración la inferencia que relatara la perito arquitecta en relación a la causa de los daños, corresponde abordar la prueba testimonial de autos. La testigo Verónica Manuela Barbero refirió que en una oportunidad fue a la casa de la actora y escuchó golpes como qué estuvieran arreglando al lado y cuando salió vio material y caños en la puerta del domicilio de la vecina. Al ser cuestionada por la demandada en relación al horario en que presenció lo antedicho, dijo que fue cuando estaba de vacaciones, a la tarde, aproximadamente a las tres, en el mes de agosto de 2013 (fs. 135, preguntas 3º y 6º). Con respecto a la queja que ahora plantea la accionada atribuyendo la parcialidad de la deponente, cuadra apuntar que si alguna de las partes del litigio desea desacreditar una declaración debe hacerlo del modo y en la oportunidad prevista por el art. 456 del CPCC, esto es, durante el plazo de prueba, de manera fundada, con el necesario respaldo de constancias objetivas sobre la falta de idoneidad, dando también oportunidad a la contraria para que frente a ello pueda plantear su defensa (Camps, Carlos Enrique, Código Procesal Civil y Comercial, Lexis Nexis, p. 152/4). Y en el caso la apelante no lo hizo. Además, debe tenerse en cuenta que la testigo efectuó un relato coherente de lo que vio, explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos que presenció (arts. 438 y sig. del CPCC). No se desprende del testimonio -formalmente válido- el incumplimiento de los requisitos de fondo extrínsecos (como su conducencia, la pertinencia de los hechos narrados, la ausencia de prohibición legal para investigarlos, la capacidad del testigo y la ausencia de impedimentos legales) o intrínsecos (que contemplan la crítica interna del testimonio en su aspecto subjetivo: referido a su buena fe o sinceridad, y en el objetivo, que contempla su exactitud o veracidad y su credibilidad; conf. Devis Echandía ?Compendio de la Prueba Judicial Tº II, pág 91, ed. Rubinzal-Culzoni), que influyan negativamente en su eficacia probatoria. Así, las sospechas que pretenden introducir los apelantes resultan vagas e infundadas. Debe tenerse en cuenta también que habiendo referido la deponente que escuchó golpes en la casa vecina como que estaban arreglando y haber visto caños en la puerta de su domicilio en el mes en que la actora denunció haber sufrido las filtraciones (octubre de 2013), nada preguntó para -en su caso- demostrar la falsedad de lo declarado; ello teniendo en cuenta que el objeto del juicio se refiere -precisamente- a daños causados en la pared por filtraciones de caños en dicho período (arts. 440, 456, 375 y 384 del C.P.C.C.). De allí que no encuentre razones en los agravios expresados para apartarme de lo declarado

por la testigo Barbero, y por tanto tampoco error alguno en la valoración del testimonio efectuada por la sentenciadora (art. 260 del CPCC). Por otro lado, el testigo Juan Carlos Heinze -que efectuó el presupuesto acompañado en la demanda-, refirió que la actora lo llamó en el 2013 porque tenía un problema en la pared del vecino; y que cuando fue vio la humedad, hongos en el living y en el dormitorio principal de la actora. Refirió también que a su entender se habría ?soltado? un caño de la casa de al lado y algo pasó; que en esa vivienda no pudieron darse cuenta por tener cerámica en el baño o lavadero (fs. 139). En lo que hace a la queja elevada por la accionada en relación a los dichos de este testigo en atención a que nunca estuvo en la casa de la demandada para suponer tales afirmaciones, cuadra apuntar que lo que la sentenciadora consideró de sus manifestaciones fue la existencia de filtraciones y humedades en la casa de la actora y no así la que relatará en relación a la causa de la misma (fs.198 in fine). De allí que la queja referida no logra demostrar error alguno en la valoración efectuada en relación a dicha prueba (arts. 375, 384 y 260 CPCC). En este punto cabe recordar que el daño puede acreditarse por cualquier medio incluso por la prueba de presunciones, puesto que no existe al respecto limitación probatoria alguna. Para adquirir eficacia de convicción las presunciones deben reunir los recaudos de número, gravedad, precisión y concordancia (art. 163 inc. 5° del CPCC). En este orden de ideas, cuadra destacar lo establecido por la Suprema Corte en cuanto a que la prueba de presunciones radica en un artificio conciente que no reposa en la evidencia sino en la idea de una coherencia lógica, que no la hay cuando inequívocamente no se conduce desde un hecho conocido hasta otro desconocido mediando entre ambos una relación de causalidad (SCBA., "Ac. y Sent.", 1956-VI, 294, Causa 107.184 del 5-5-09 R.S.D. N° 25/09 de sala III°). Así, la indiciaria es un medio indirecto de prueba por el cual, a partir de hechos probados, es posible concluir inequívocamente, conforme a las reglas de la sana crítica, en la existencia del hecho que se pretende acreditar (art. 163 inc. 5° CPCC; SCBA en DJBA. 67,161; causas 107.586 del 25-8-09 y 107.439 del 16-7-09, Causa 109.700 del 4-11-10 RSD 139/10 de Sala III°). En el caso entonces se encuentra probado que la actora presenta en su pared daños ocasionados a raíz de filtraciones y humedades en su pared medianera lindante con la demandada (en el primer piso y la planta baja) originados en octubre de 2009; que se realizaron dos periciales que dan cuenta que dicha circunstancia puede ocurrir como consecuencia de la rotura de los caños en la misma (habiendo una inferido que dicha circunstancia habría generado los daños) en función de que los que pasan por esta pared son de propiedad de la demandada; que el perito ingeniero informó que a la fecha de la pericial el tanque de agua estaba desafectado sin haberle aclarado la razón; y que por otro lado, la testigo Barbero dio cuenta de haber escuchado golpes de arreglo en la propiedad lindera y visto caños en la vereda de la misma en el mes en que aparecieron los daños demandados. En tal contexto entonces, los elementos descriptos constituyen presunciones suficientemente graves, precisas y concordantes que permiten concluir inequívocamente, conforme a las reglas de la sana crítica, en la existencia del hecho que se pretende acreditar (art. 163 inc. 5° CPCC). A modo de reseña corresponde señalar que la eventualidad presentada por el perito ingeniero (que luego fuera removido por no contestar las explicaciones requeridas) en relación a la posible causal del origen de las filtraciones en el encuentro del techo de la actora con la medianera de la demandada no encuentra sustento en las restantes pruebas producidas en la causa ya abordadas. Además de esto, la falta de respuesta a las explicaciones requeridas por la actora en su oportunidad (relativas a la ausencia de humedad y filtración en la unión de su pared y techo -fs. 112, 143-), la extensión de la filtración no sólo al primer piso sino también -y en mayor extensión- a la planta baja, como así también el hecho de que la perito arquitecta no contemplara tal presupuesto, llevan a descartarlo. Y es que no puede obviarse que la referida observación de la actora es atendible a la luz de la sana crítica y que la ausencia de respuesta por parte del perito resulta un obstáculo para tener por acreditada dicha causal de daños. La parte demandada tampoco brinda otra versión atendible fundada por la cual se habrían de generar los daños. No surge prueba alguna que lleve a pensar que se originaron en la casa de la demandante (arts. 375 y 384 CPCC). Por último cuadra destacar que el hecho de que el domicilio de la parte demandada se encuentre en perfecto estado no demuestra el error en las consideraciones antedichas, pues tal circunstancia puede devenir de una reparación anterior al proceso. A ello debe sumarse que las filtraciones ya cesaron y se encuentran en etapa de secado (pericial fs. 98 y pericial fs.164 pto. 5), y que la propia demandada refirió haber realizado obras que conllevaron golpes en más de una oportunidad (agravios fs. 213 vta.).

iv. Conclusión. En función del análisis precedente, tengo por acreditado el supuesto fáctico de la pretensión y asimismo la convicción de que el daño de la pared medianera de la parte actora tuvo su origen en una pérdida de agua de las instalaciones de la parte demandada (art. 1113 del Cód. Civ., arts. 375, 384, 474, 260 CPCC).

a. La propuesta del acuerdo. En razón de todo lo expresado y lo dispuesto por los arts. 1113 y concordantes del Código Civil; arts. 375, 384, 474 y conc. del CPCC, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada en tanto encuentra responsable a la parte demandada por los daños existentes en la pared medianera de la actora.

1. Daño material (\$65.000)

a. El planteo. La parte demandada sostiene que el monto indemnizado ha sido fijado sin ninguna consideración, especificación técnica, medida o extensión del daño. Dice así que se efectuó un cálculo ?a ojo?.

b. El análisis. La Sentenciadora estimó que el daño emergente está representado por los gastos que se requieran por mano de obra y materiales para alcanzar las reparaciones. En tal contexto, estableció el presente rubro en la suma de \$65.000 en atención a que la perito arquitecta de autos señaló que los

presupuestos acompañados por la actora (que ascienden a la suma otorgada) describían correctamente el trabajo a realizar en la vivienda. Cabe destacar que en estos últimos se consignaron expresamente las tareas a efectuar, como así también su extensión en cada una de los ambientes a reparar (picar revoque hasta ladrillo, aplicar ceresita para la humedad, revocar grueso y fino, pasar enduido, 3 manos de pintura latex interior blanco; 24 mts² en living y 20 mts² en dormitorio) (fs. 11 y 12). Lo propio se estableció específicamente en la pericial (fs. 164, punto 6) y la apelante nada dijo al respecto en la oportunidad del art. 473 del CPCC. c. La propuesta al acuerdo. En tal contexto entonces, de conformidad con los arts. 1068, 1069 y concordantes del Código Civil; arts. 375, 384, 474, 260 y conc. del CPCC; la queja esgrimida por la apelante resulta carente de sustento e inhábil para conmovir lo decidido. Por lo tanto debe ser desestimada. En consecuencia, postulo la confirmación del presente rubro. 2. Daño Moral (\$9.200). a. El planteo. La demandada al expresar agravios sostiene que para establecer el resarcimiento por el daño moral la Magistrada tuvo en cuenta la afección asmática del marido de la actora, la cual no se encuentra probada. Además, dice que se ha visto perjudicada en su tranquilidad por el constante hostigamiento y acoso de la parte actora. b. El análisis. Una vivienda de familia, invadida por humedades y filtraciones de agua, no constituye una abstención pasajera de la posibilidad de utilizar una cosa sino una degradación mortificante de su uso, que implica un deterioro injustificado en la calidad de vida. Es verdad que -en materia extracontractual- la paradigmática existencia del detrimento se aprecia, por sí sola en casos de lesiones en la salud, o de homicidios. Pero aunque esa sea la manifestación más habitual, no es la única. El art. 1078 no impide contemplar como daño moral otros ataques a las afecciones legítimas, a la seguridad personal o a la tranquilidad de espíritu, cuando son graves y aparecen apropiadamente demostrados (art. 375 CPCC.; causa 88.488 del 23-10-01, 99.803 del 18-7-06 50.940 del 11-7-91 de la entonces Sala IIa y Causa 106.552 del 14-5-09 RSD: 34/09 de Sala III°, Causas n° 68.677 del 21-6-1996, Reg n° 173; 88.144 del 7-5-2004, Reg. n° 256, 84.053 y 84.054 del 4-7-2000, Reg. n° 316 de Sala I°). Y es que no pueden ignorarse las incomodidades, molestias y demás inconvenientes que el deterioro provocado en el inmueble ocasiona a su dueño (CC0001 SM 55.593, RSD-32-8, S 26-2-2008). En la especie, la Señora Juez ?aquo? tuvo por acreditado el presente rubro en atención a los inconvenientes que dieran cuenta los testigos en la cotidianeidad de la actora y de su marido. En tal contexto, la testigo Barbero refirió que el esposo de la actora es alérgico. La humedad sumada a los nervios y al ruido de golpes, le trajeron consecuencias como ataques de pánico y problemas de presión (fs. 135 preg. 4°). Asimismo, el declarante Heinzen sostuvo que la actora estaba preocupada porque el marido es asmático y que duermen en otra habitación desde hace un año (fs. 139, preg. 2°). Entiendo que no es la invocada enfermedad del cónyuge de la actora, quien no es parte en estos actuados, lo que autoriza el reconocimiento del daño moral y su cuantía sino las intensas molestias padecidas por ella en forma personal al tener que habitar durante un muy prolongado tiempo un ambiente gravemente deteriorado. Sin duda ello debió afectar negativamente su ánimo. Por otro lado, la circunstancia que alega en relación al sufrimiento que la apelante dice vivir por el hostigamiento de la actora tampoco logra conmovir lo decidido en atención a las circunstancias anteriormente referidas y no rebatidas. c. La propuesta al acuerdo. En virtud de lo expresado y lo dispuesto por el art. 1078 del C. Civil, arts. 165, 375, 384 y cc del CPCC, postulo la confirmación de la sentencia en este aspecto 3. Las costas de primera instancia y de la Alzada. a. El planteo. La parte actora se queja por la imposición de costas en el orden causado, siendo que su parte resultó vencedora en el pleito. b. El análisis. En materia de condena en costas resulta aplicable lo dispuesto por el arts. 68 del CPCC, que establece un principio rector en la materia, según el cual debe soportarlas quien resulta vencido, es decir, por aquél respecto del cual se dicta un pronunciamiento adverso (conf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, T° III, p. 366 y ss), principio que sólo debe ceder cuando la condena a una de las partes resulte inequitativa (SCBA, Ac. N° 21.072, 11/9/79; Sala I, causas n° 100.643, 74.967, 63.887, entre muchas otras). El artículo 71 del citado Código Procesal contempla el supuesto en que el resultado del pleito fuere parcialmente favorable a ambos litigantes, situación que no se presenta en el caso de autos. Las costas no son una sanción al vencido sino la obligación accesoria que se impone a una parte de afrontar los gastos que le ha generado a la otra, cuando la reclamante ha logrado el reconocimiento de su pretensión. c. La propuesta al acuerdo. En consecuencia, teniendo en cuenta el resultado de la apelación que postulo, entiendo que debe modificarse la imposición apelada debiendo soportarlas la parte demandada vencida (art. 68 CPCC). VI. Las costas de la Alzada. En cuanto a las costas de esta Alzada, atento la solución esbozada, propongo que también se impongan a la parte accionada vencida (art. 68 del CPCC). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, la Dra. Soláns votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA. Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se modifica la sentencia apelada en el sentido que se imponen las costas de la acción a la parte demandada. Se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravios. Las costas de esta Alzada se imponen a la demandada. Se difiere la regulación de los honorarios para su oportunidad legal. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

030725E