

## Danos Y Perjuicios Filtraciones Propiedad Horizontal Responsabilidad Del Consorcio

### JURISPRUDENCIA

### Daños y perjuicios. Filtraciones. Propiedad horizontal.

Responsabilidad del consorcio Se revoca parcialmente el fallo en cuanto había hecho lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por el consorcio de propietarios, pues dado que las cañerías y desagües del edificio constituyen cosas comunes, cuyo mantenimiento en buen estado de reparación y manutención corresponde al consorcio, al producirse filtraciones u obstrucciones con motivo de las deficiencias de estas la responsabilidad de aquel queda configurada. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de diciembre de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "MIGUEZ ALEMAN MARTINA C/ CASCARDO MARIA ROSA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher- Víctor Fernando Liberman- Patricia Barbieri- A la cuestión propuesta la doctora Liliana E. Abreut de Begher, dijo: I) Apelación y Agravios: Contra la sentencia de fs. 359/368, apela la parte actora a fs. 370, con recurso concedido libremente a fs.392, quien expresa agravios a fs. 414/419.- Corridos el pertinente traslado, el mismo no ha sido contestado por la contraria.- Con el consentimiento del llamado de autos a sentencia de fs. 421 las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) La Sentencia. A fs. 359/368 se dictó sentencia: a) Haciéndose lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado Consorcio de Propietarios de la calle Alberti ..., con costas a la actora vencida; b) Admitiéndose parcialmente la demanda entablada, y en consecuencia, se condenó a María Rosa Cascardo y a Guillermo Alberto Cascardo a abonar a la accionante la suma de \$ 29.700 dentro del plazo de diez días de quedar firme dicho resolutorio con más sus intereses. Por último, se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad.- III) Agravios: La parte actora vierte sus quejas a fs. 414/419 por encontrarse disconforme con que se haya hecho lugar a la falta de legitimación pasiva interpuesta por el ente consorcial demandado.- Por los fundamentos vertidos en la pieza procesal de referencia, requiere su revocación.- Se alza, asimismo, por entender que la anterior magistrado rechazó inexplicablemente rubros pretendidos por la actora, por lo que solicita la concesión de una suma independiente bajo el ítem "Privación de Uso".- Pretende, por otro lado, la elevación de la cantidad otorgada por el daño psicológico sufrido como asimismo la concesión de una cantidad dineraria bajo el ítem incapacidad sobreviniente.- IV.- Solución: a) En primer término, cabe señalar de acuerdo a las disposiciones del artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, el presente caso será resuelto conforme la normativa de la anterior legislación que estaba vigente a la fecha de ocurrencia del hecho b) Debo recordar que todos los copropietarios se encuentran obligados al pago de las expensas comunes originadas en los gastos comunes de conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes (conf. art. 8 de la ley de Propiedad Horizontal).- Cabe resaltar que no solo existen las expensas de administración sino también las específicas de reparación y conservación de las partes y bienes comunes, siendo ambos gastos necesarios para asegurar a los condueños del edificio el uso, goce y disfrute de sus propiedades singulares, pues tienen por objeto la conservación de los bienes comunes e impedir su deterioro (ver sobre el tema, Racciatti, Propiedad por pisos o por departamento, ed. Depalma, Buenos Aires, 1982, 3ra.edición, pág.327; Areán, Beatriz, Derechos Reales, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, 6ta. ed., T. 2, pág.604/5; Abreut de Begher, Liliana, Cobro de expensas en el régimen de la propiedad horizontal, ed. Quorum, Buenos Aires, 2005, pág.7). Dispone el art. 8 de la ley 13.512 que los titulares de este derecho real, tienen a su cargo las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. En los supuestos de humedades o inundaciones en edificios sometidos a la propiedad horizontal, en principio responde el consorcio si la causa adecuada del daño está en las partes comunes (Laquis, M., "Responsabilidad civil del consorcio", en Temas de Responsabilidad Civil, p. 303 y ss.; Racciatti, H., "Responsabilidad civil en la propiedad horizontal", LL, 23/8/91; Belluscio-Zannoni, Código Civil comentado, anotado y concordado, T. 5, p. 529; Lambois, Susana en Highton-Areán, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1997, T 5, comentario art.8, pág.756; y jurisprudencia concordante, CNCiv, Sala F, ED, 78-378; ídem CNCivil sala F, del 30/10/1995, expte. N°161150; ídem esta Sala in re "Paz, Emilia Mercedes c/Cons. de Coprop. Bolivar 1574/78/80/82/90 y otro s/ daños y perjuicios" del 30/10/1998). Para determinar quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; pues, si se originó en un bien común, el pago deberá efectuarlo el consorcio y, si se originó en un bien de propiedad

exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien (conf. Gabas, Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal, pág.171; CNCiv., Sala A, 27/04/94, Expte. N°144.263). En este caso, al estimar la propietario que los perjuicios ocasionados en su unidad funcional se deben a la acción u omisión del consorcio en el mantenimiento o arreglo de cosas comunes, la responsabilidad que cabe sobre este es contractual (ver mi voto, "Brown, Alejandro Ramón c/ Consorcio de Prop. Bartolomé Mitre 2624/42 s/ daños y perjuicios derivados de la prop. horizontal?, del 9/10/2009).- En ese contexto, el consorcista deberá acreditar el incumplimiento del ente consorcial, el perjuicio sufrido y la relación de causalidad entre ese perjuicio y la obligación que corresponde al consorcio de reparar daños que provienen de cosas comunes (Gurfinkel de Wendy y otros, Responsabilidad del consorcio de propietarios en la Propiedad Horizontal, Abeledo Perrot, pág. 51). En esta línea argumental analizaremos la cuestión a estudio.-

c)Preliminarmente, no puedo dejar de señalar la suma importancia que para resolver conflictos como el traído a este Tribunal tiene la prueba pericial, llevada a cabo por quien se supone, es experto en la materia de que se trata, ya que los magistrados si bien podemos tener conocimientos al respecto proporcionados tal vez por la experiencia adquirida al resolver situaciones similares o intervenido personalmente en alguna de ellas, ninguna duda cabe que es el perito quien como auxiliar debe proporcionarnos los fundamentos científicos y técnicos en los cuales base su dictamen y de los que por su profesión debe encontrarse dotado, conocimientos éstos normalmente ajenos al hombre de derecho.- A fs. 286/290 obra el informe pericial presentado por el perito arquitecto designado de oficio, Alberto Ariel Llorente.- El especialista afirmó que de los informes incorporados en la presente causa y en los autos caratulados "Miguez Aleman, Martina c/Cascardo, María Rosa y otro (antes contra ocupantes) sobre oposición a la ejecución de reparaciones urgentes N° 83.892/11, se desprende que los daños padecidos son congruentes con los deterioros que pueden observarse en las 17 fotografías incluidas como prueba.- Agregó que las reparaciones en los departamentos "...? del piso ... y ... se ejecutaron en 2011, tal como se consignó en los documentos agregados a fs. 13 y 14 de este expediente.- Añadió que los caños que estaban deteriorados en la unidad "...? del piso ... y desde los que se produjo la fuga de agua hacia la unidad del piso ... fueron reparados, y que en la liquidación de expensas del consorcio se muestra que el pago de dichas reparaciones se incluyó en las correspondientes al mes de octubre de 2011 (v.fs. 14 de estos actuados).- Adujo, asimismo, que de las constancias obrantes a fs. 13 de estos actuados se desprende que en la liquidación correspondiente al mes de abril de 2011 se incluyó el importe por la reparación del cortocircuito en la cocina de la unidad "...? del piso ... como a su vez que en el mes de octubre de aquel año se liquidaron \$ 960 imputados a la reparación en la unidad "...? del piso ... por el cambio de la columna principal de agua fría desde el tanque de reserva en la terraza de la torre a la mocheta de bajada en el departamento ( v.fs. 287).- Finalizó al precisar que del informe presentado entre fs. 30 y 34 de los autos sobre oposición a la reparación urgente se adjudicó los daños a las pérdidas provenientes de los caños de la instalación sanitaria para la provisión de agua y se indicó que las mismas se motivaban en razón de la antigüedad de las mismas -43 años-, de su inadecuada dimensión- de 18 mm en vez de 32 mm- y por ser de un material no reglamentario (de hierro en vez de ser del tipo Hidrobronz o plásticas del tipo al que se identifica como de termo fusión por el método de vinculación entre las piezas que integran el sistema).- Debo destacar que dicho informe fue consentido por las partes, por lo que estaré a sus conclusiones (conf. art. 477 CPCCN).- Siendo así las cosas, debo adelantar que las quejas vertidas por la parte actora en torno a la aceptación de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el consorcio demandado deberán ser receptadas, y en consecuencia, la sentencia de grado revocada en cuanto a este punto se trata.- Ello así, ya que del informe pericial presentado se vislumbra con holgada claridad que la filtración de agua proveniente del departamento "...? del piso ... hacia la unidad de actora se debió al mal estado de las cañerías del primero de ellos.- No debe perderse de vista que del juego armónico de los artículos 3 y 8 de la ley 13.512 y dado que las cañerías y desagües del edificio constituyen cosas comunes, cuyo mantenimiento en buen estado de reparación y manutención corresponde al consorcio, al producirse filtraciones u obstrucciones con motivo de las deficiencias de éstas, la responsabilidad de aquél queda configurada (conf. art. 1113, segunda parte del Código Civil vigente al momento del hecho). Esta tesis queda corroborada, por otro lado, con la liquidación en las expensas del edificio en cuestión de la "Reparación del cortocircuito en la cocina del departamento de la unidad ubicada en el piso ..., depto "...? como asimismo de la inclusión como gasto común al inmueble de referencia del "Cambio de columna principal de agua fría desde el tanque de la terraza torre a mocheta que baja al departamento del piso ... "...? (v.fs. 13 y 15 de estos actuados).- A mayor abundamiento, adviértase que en la liquidación de expensas correspondiente al periodo de octubre de 2011 se incluyó el cambio de cañerías, cloacas, rejilla de patio y descarga de bidet y lavatorio de la unidad ubicada en el piso ... ° "...?; cambio de cañerías de cloacas, pileta de patio y descarga de lavadero con colocación de piso en cocina de la unidad ubicada en el ... "...? y cambio de cañerías de cloacas, cambio de rejilla de patio y descarga de bidet y lavatorio, con cambio de piso en baño y cambio de cañería de distribución de agua fría en el baño de la unidad ubicada en el ... ° "...?.- Por último, no puedo dejar de advertir que el artículo 2041 del CCC vigente a partir de agosto del año 2015 individualiza como cosas y partes necesariamente comunes en su inciso f) a las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta el ingreso en la unidad funcional.- Tal como sucedía con los supuestos de cosas de uso común

del edificio y de las indispensables para mantener su seguridad que enumeraba el artículo 2 de la ley 13.512, el nuevo Código no admite pactar en contrario la caracterización de comunes de las cosas que enuncia especialmente, pues las considera ?necesariamente comunes?, ayudando la enumeración establecida a disminuir conflictos, como el que puede provocarse cuando no es claro si la cosa que origina un daño es privativa de un propietario o común, pues sólo si se demuestra que procede de un sector común, la reparación debe afrontarse vía de expensas comunes ( conf. Ricardo Luis Lorenzetti, ?Código Civil y Comercial de la Nación comentado?, Rubinzal- Culzoni, 2015, T° IX, p. 451 y siguientes).- Por último, y aunque no haya sido cuestionada por ante esta Alzada la responsabilidad que le cabe a los demandados María Rosa Cascardo y a Guillermo Alberto Cascardo por la conducta reticente desplegada para lograr efectuar las reparaciones en tiempo oportuno (conf. art. 520 del Código Civil vigente al momento del hecho dañoso ocurrido), resulta adecuado destacar que la nueva legislación vigente impone específicamente en el artículo 2046 inciso e), la obligación al propietario de ?permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas para controlar los trabajos de su instalación?, circunstancia que brinda mayor fuerza a la condena decidida por ante la anterior instancia.- En virtud de todo lo antedicho, propongo al acuerdo la revocación parcial del fallo cuestionado sobre el particular, condenando en forma concurrente al Consorcio de Propietarios de la calle Alberti ... de esta Capital Federal a abonar a la parte actora las sumas que surjan de la liquidación correspondiente, con costas de ambas instancias por dicha incidencia a cargo del ente consorcial vencido (conf. art. 68 CPCCN).- IV.- Partidas indemnizatorias: a) Incapacidad Sobreviniente/ Daño Psicológico: Debo señalar que la expresión de agravios consiste en la fundamentación destinada a impugnar la sentencia, cuando el recurso ha sido concedido libremente, con la modalidad de obtener su modificación o su revocación (Highton-Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Hammurabi, Tomo 5, pág. 239). No es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una ?crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas? (Morello- Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351) Alsina sostiene que la expresión de agravios supone como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencia su injusticia (Alsina, Tratado, T.IV, pág. 389). Requiere así, una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho, no siendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general idóneas para mantener la apelación (Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Abeledo Perrot, 2015, T I, pág.740). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, ?Cuestiones especiales de los recursos?, en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimposición, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). Esta Sala ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patencen, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. En suma, la expresión de agravios no es cuestión de extensión del escrito, ni de manifestaciones sonoras, ni de profusión de citas, ni tampoco de injurias más o menos veladas al juez, sino de efectividad en la demostración del eventual error in judicando: ilegalidad e injusticia del fallo. Pero el escrito debe ser proporcionado a la complejidad del asunto, importancia fáctica y jurídica: es pretensión dialéctica exagerada la de querer demoler con uno o dos párrafos una sentencia circunstanciadamente fundada; es ingenuo abuso de la facultad querer someter a la Cámara a la eventual lectura de una interminable perorata y, antes, ocupar diez días del otro letrado para replicarla (Colombo-Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, La ley, T. III, pág. 172). Entonces, la falta de cumplimiento de la crítica concreta y razonada de los puntos del fallo recurrido, trae como consecuencia la falta de apertura de la Alzada y consecuentemente la declaración de deserción del recurso de apelación (conf. art. 266 del Código Procesal). En el caso, no cabe otra solución por cuanto se advierte que las manifestaciones vertidas en esta Alzada por la accionante en su respectiva pieza procesal, ni siquiera marcan en forma tangencial cual fue el yerro de la sentencia, limitándose a expresar su disconformidad con el resultado.- Ante tal situación, propongo declarar desierto el recurso planteado por la accionante en cuanto a estos ítems se refiere.- b) Privación de

Uso: La anterior magistrado desestimó el reclamo efectuado bajo el presente concepto por haber entendido que la parte actora no acreditó el dolo en la falta de cumplimiento de las obligaciones consorciales por parte de los demandados.- Debo adelantar que las quejas de la parte actora serán recepcionadas por ante esta Alzada.- En efecto, si la vivienda estaba inhabitable, es evidente que ello causó un perjuicio (ver pericia 286/290 y de donde se desprende que de la visita efectuada por el Arquitecto Eduardo Rodríguez Escudero a la unidad de la actora se pudieron comprobar filtraciones intensas y abundante humedad que abarcaban el 75 % de la unidad objeto de la pericia y que su estado hacía imposible que fuera habitada). La privación de uso de la cosa a la que estaba legitimado la actora (conf. su ius utendi y fruendi que emerge del derecho real de dominio, conf. art.2506 y ss Cód. Civil), debe ser resarcida por los responsables. La actora tuvo que reemplazar su vivienda por otra, a la que accedió abonando un precio en concepto de alquiler -el contrato de locación se celebró del noviembre de 2011 al 31 de octubre de 2013- por la suma mensual de \$ 3.400 el primer año y \$ 4.080 por el segundo año (ver reconocimiento del contrato de locación efectuado por la corredora Graciela E. Lorenzani a fs. 229/234). Por los motivos expuestos, considero justo y equitativo establecer un lapso prudencial para la contabilización de la privación de uso de la unidad funcional, (conf. art.165 CPCC), por lo que fijo la cuantificación del rubro en la suma total de \$ 75.000.- V) Colofón Por todo ello y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, propicio al Acuerdo: 1) Hacer lugar a las quejas vertidas por la parte actora, y en consecuencia, revocar parcialmente el decisorio recurrido, condenando en forma concurrente al Consorcio de Propietarios de la calle Alberti ... de esta Capital Federal a abonar a la parte actora las sumas que surjan de la liquidación correspondiente, con costas de ambas instancias por dicha incidencia a cargo del ente consorcial vencido (conf. art. 68 CPCCN); 2) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte actora respecto los rubros ?Incapacidad Sobreviniente? y ?Daño Psicológico?; 3) Conceder la suma de pesos setenta y cinco mil (\$75.000) a favor de la accionante bajo el ítem ?Privación de Uso?; 4) Imponer las costas de esta instancia a las demandadas vencidas (conf. art. 68 CPCCN); 5) Se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulado los emolumentos de la anterior instancia; 6) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Así lo voto. Los Señores jueces de Cámara doctores Víctor Fernando Liberman y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó al acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- VICTOR FERNANDO LIBERMAN- PATRICIA BARBIERI.- Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 10 de diciembre de 2018.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Hacer lugar a las quejas vertidas por la parte actora, y en consecuencia, revocar parcialmente el decisorio recurrido, condenando en forma concurrente al Consorcio de Propietarios de la calle Alberti ... de esta Capital Federal a abonar a la parte actora las sumas que surjan de la liquidación correspondiente, con costas de ambas instancias por dicha incidencia a cargo del ente consorcial vencido; 2) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte actora respecto los rubros ?Incapacidad Sobreviniente? y ?Daño Psicológico?; 3) Conceder la suma de pesos setenta y cinco mil (\$75.000) a favor de la accionante bajo el ítem ?Privación de Uso?; 4) Imponer las costas de esta instancia a las demandadas vencidas ; 5) Se difiera la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulado los emolumentos de la anterior instancia; 6) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER VICTOR FERNANDO LIBERMAN PATRICIA BARBIERI 036990E