

Filtraciones Art 505 Incs 2 Y 3 Codigo Civil Incumplimiento De La Obligacion De Reparar Y Mantener Las Cosas Comunes

JURISPRUDENCIA

la obligación de reparar y mantener las cosas comunes un resarcimiento a raíz de no haber arreglado el consorcio demandado una membrana en tiempo y forma, se hace lugar al rubro daños materiales, se incrementa el monto acordado por daño moral y se confirma la sentencia en todo lo demás que ha sido materia de agravios.

En Buenos Aires, a los 8 días del mes de noviembre de 2017, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de dictar sentencia en los autos "Fernández, María Cristina y otros c/ Cons. de Prop. Galvan ... y otros s/ daños y perjuicios", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio, el Dr. Ameal dijo: I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de Primera Instancia dictada a fs. 758/65, expresando agravios los actores en la memoria de fs. 787/88. El respectivo traslado no fue contestado. II.- Antecedentes. María Cristina Fernández, Diego Alejandro Buzzella y Hernán Guillermo Buzzella, promovieron la presente demanda contra Consorcio de Propietarios Galván ...; Fideicomiso Galván ...; Fabián Gustavo Maci y Gustavo Adrián Bozzoli a raíz de los daños y perjuicios sufridos en su propiedad sita en la calle Galván ... piso ... UF ..., depto. ... de esta ciudad. Alegaron que tales daños se produjeron toda vez que el consorcio demandado no arregló la membrana del techo en tiempo y forma, lo que produjo diversas inundaciones, filtraciones y humedades; como asimismo, por no haber tomado los recaudos necesarios para controlar la obra lindera. A fs. 483/485 obra el acuerdo celebrado entre los actores y los codemandados Fideicomiso Galván ..., Gustavo Bozzoli, Fabián Maci y Federación Patronal de Seguros S.A., por la suma de pesos ochenta mil (\$80.000), el que ha sido homologado a fs. 487, desistiendo los accionantes de las respectivas demandas. III.- Sentencia. El Sr. juez de grado, luego de analizar la prueba producida, entendió que los daños producidos en el inmueble ubicado en la calle Galván ..., piso ..., Unidad Funcional n° ..., Departamento ... de esta ciudad, fueron consecuencia de la actitud omisiva y negligente desplegada por el consorcio, quien tiene el deber de responder por los daños ocasionados en los términos del art. 505 inc. 2 y 3 del Código Civil, en virtud del incumplimiento de su obligación de reparar y mantener las cosas comunes. En consecuencia, condenó al Consorcio de Propietarios Galván ... de esta ciudad a: 1) ejecutar la totalidad de las obras señaladas por el experto en su pericia y su ampliación dentro del plazo de 3 meses, bajo apercibimiento de autorizar al accionante a realizarlas a su costa, previa denuncia del incumplimiento y de la acreditación de los presupuestos requeridos a tal fin, y 2) a pagar a María Cristina Fernández, dentro de los diez días de quedar firme la presente, la suma de pesos diez mil (\$10.000) con más intereses y costas. IV.- Agravios.

Contra dicha decisión se alzan los actores quienes cuestionan la desestimación de los rubros "daño material" y "desvalorización de la propiedad"; como la partida otorgada en concepto de "daño moral". V.- Atento la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley 26.994 y su modificatoria Ley 27.077), de conformidad a lo previsto en su art. 7 y teniendo en cuenta la fecha de los hechos ventilados en autos, es que resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez. VI.- Corresponde en consecuencia el tratamiento de los agravios vertidos. VII.- Daño material. La a quo desestimó el presente resarcimiento toda vez que al haberse dispuesto el arreglo de la unidad conforme lo ordenado en el rubro "reparaciones", una nueva partida importaría una inadmisibles doble reparación por el mismo daño. En cuanto a los bienes muebles, entendió que la actora no logró acreditar de manera fehaciente los daños que dice haber sufrido. Los recurrentes consideran, por el contrario, que si se han demostrado los daños materiales correspondientes a los bienes muebles. Juzgo que le asiste razón a la accionante, toda vez que el acta notarial obrante a fs. 9/27 bis. da cuenta de los daños sufridos por los bienes muebles que allí se describen: colchón, mesas de luz, mesa de comedor y mueble ubicado bajo la escalera. Ello, a raíz de las filtraciones que originaron la presente causa. Asimismo, la testigo que depone a fs. 561 hace referencia a tales deterioros. En función de lo expuesto, sin perjuicio que no se ha demostrado el costo del menoscabo, pero habiéndose acreditado, en cambio, la entidad del daño, es que propongo al Acuerdo otorgar por este concepto la suma de \$20.000 (art. 165 del CPCC), con más intereses a computarse conforme pautas establecidas por la a quo. VIII.- Daño moral. La Sra. juez de grado, estimó prudente y equitativo establecer por este rubro indemnizatorio la suma de \$10.000 a favor de María Cristina Fernández. La actora sostiene que dicho monto resulta exiguo en función de la angustia y las molestias padecidas, solicitando se incremente a la cantidad de \$15.000. Si bien en los supuestos de daños como el de autos, no basta la acreditación de la existencia del deterioro y su relación causal, sino que esos daños deben ser de una magnitud tal que permitan presumir la lesión en los sentimientos o en las afecciones legítimas de entidad suficiente como para justificar el resarcimiento, lo cierto es que, el resarcimiento resulta a mi criterio procedente, teniendo en cuenta la índole contractual del reclamo

(art. 522 del CC) y la entidad de los daños producidos. Se ha dicho así que, más allá de las discusiones doctrinarias sobre el daño moral y su diferencia con el patrimonial, se admite que el menoscabo de bienes con valor pecuniario es apto para causar un daño moral indemnizable cuando media en vinculación con su intangibilidad, un "interés de afección". El interés espiritual, cuya ofensa constituye la causa generadora del daño moral, se califica como interés o valor de afección cuando reside en un bien patrimonial. Consiste en una relación subjetiva entre la persona y el bien, de orden espiritual, diferente y autónoma del interés económico que representa el objeto, que condiciona las implicancias subjetivamente disvaliosas que pueden derivar de la lesión de bienes patrimoniales (Zavala de González, M., "Resarcimiento de daños", t.1, "Daños a los automotores", p. 174 y ss.; ídem, "Personas, casos y cosas en el derecho de daños", p.211; CNCIV, Sala H, Expte. N° 113.613/2010, "P., D. c/ H., E. y Otros s/ daños y perjuicios?", 23/09/2014). En definitiva, si bien no cualquier quebranto afectivo suscitado por la lesión a bienes patrimoniales autoriza a efectuar una reclamación resarcitoria por daño moral, si lo es, el que responde a un interés espiritual preexistente del sujeto, autónomo de la significación económica de la cosa, objetivamente reconocible y jurídicamente valioso (Zavala de González, Ob. Cit. p. 176 y sgtes.). Tales extremos que surgen de la prueba mencionada y de las conclusiones periciales, permiten concluir que, en el caso, la pérdida de comodidades, los inconvenientes y la perturbación del ánimo que debió padecer la accionante exceden la mera tolerancia o las simples molestias, provocando sentimientos de razonable mortificación que constituyen valores de corte espiritual y orden superior cuya fractura justifica el reclamo indemnizatorio por el daño moral. En dicha inteligencia, teniendo en cuenta la gravedad de los daños, período por el cual la actora tuvo que tolerar la presencia de humedades y deterioros en el inmueble con el consiguiente quebranto espiritual, es que propongo al Acuerdo incrementar el quantum otorgado a la cantidad de \$15.000 (art. 165 del CPCC).

IX.- Desvalorización. Este ítem no habrá de recibir acogida toda vez que, como bien sostiene la a quo, el experto informó que no existe desvalorización permanente de la unidad, ya que una vez realizadas las reparaciones, propiedad recuperará su valor (ver fs. 649). En este sentido, cabe recordar, que para que el daño sea contemplado a los fines de su indemnización, deben darse ciertos requisitos indispensables que deben concurrir en un cierto menoscabo o detrimento (Conf. Alterini, Ameal, López Cabana "Derecho de las Obligaciones", p. 270). Por lo pronto, debe ser cierto en cuanto a su existencia misma, esto es debe resultar objetivamente probable, oponiéndose de tal manera al daño incierto o eventual que no corresponde resarcir (conf. ob.cit.); certeza debe ser probada al momento del dictado de la sentencia, ya que de lo contrario estaríamos en presencia de una presunción de daño a ocurrir en el futuro con las características de ser incierto, hipotético o conjetural y por lo tanto no reparable en esa oportunidad. Extremos estos que no se encuentran presentes en autos.

X.- Por las razones expuestas propongo al Acuerdo: I) revocar la sentencia apelada haciéndose lugar al rubor "daños materiales" por la cantidad de \$20.000 con más intereses a computarse conforme pautas establecidas por el a quo; II) modificarla incrementándose el monto acordado por "daño moral" a la cantidad de \$15.000; III) confirmarla en todo lo demás que decide y manda y IV) imponer las costas de Alzada en el orden causado por no haber mediado contradictorio. El Dr. Alvarez, por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Ameal, votan en igual sentido a la cuestión propuesta.

OSCAR J. AMEAL - OSVALDO O. ÁLVAREZ - JAVIER SANTAMARÍA-(SEC.). Buenos Aires, octubre de 2017. Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I) revocar la sentencia apelada haciéndose lugar al rubor "daños materiales" por la cantidad de \$20.000 con más intereses a computarse conforme pautas establecidas por el a quo; II) modificarla incrementándose el monto acordado por "daño moral" a la cantidad de \$15.000; III) confirmarla en todo lo demás que decide y manda, IV) imponer las costas de Alzada en el orden causado por no haber mediado contradictorio y V) diferir la regulación de honorarios para una vez aprobada en autos la liquidación definitiva (art. 279 del Cód. Proc.). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. Se deja constancia que la difusión de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Se deja constancia que la Vocalía 33 se encuentra vacante. Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase. Fecha de firma: 08/11/2017 Firmado por: OSCAR JOSE AMEAL, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: OSVALDO ONOFRE ALVAREZ, JUEZ DE CÁMARA

026796E