

Filtraciones En Un Departamento Dano Moral

JURISPRUDENCIA

Filtraciones en un departamento. Daño moral

Se admite la

procedencia del daño moral y se confirma el resto de la sentencia que hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios en la que se reclama al consorcio de propietarios por las filtraciones y daños ocasionados en la unidad funcional de la parte demandante.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?S., I. L. y otro c/ Cons. De Prop. Av. Coronel Díaz 1874/78 CAP PED s/ Daños y Perjuicios?, respecto de la sentencia de fs. 490/501 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: HUGO MOLteni - RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO - A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. HUGO MOLteni DIJO: 1°.- La sentencia dictada a fs. 490/501 admitió parcialmente la acción entablada por A. M. de L. P.A. -hoy fallecido- e I. L. S. -única heredera del coactor nombrado, conforme surge de fs. 435- y condenó al ?Consortio de Propietarios Av. Coronel Díaz 1874/1878? a abonarle a la parte actora la suma de \$ 131.321,40 en concepto de ?daños materiales?, y a realizar las obras necesarias para el cese de las filtraciones y daños ocasionados en la unidad funcional de la parte demandante, dentro del plazo de treinta días, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 513 del Código Procesal. Con costas al demandado vencido.- 2°.- Contra el pronunciamiento de grado, apelaron la parte actora y el consorcio emplazado.- Las críticas formuladas por la accionante lucen a fs. 513/514. Sus agravios versan sobre el rechazo del reclamo en concepto de ?daño moral?. Esta presentación no fue respondida por el demandado.- Las quejas del ente comunitario obran a fs. 516/522 y obtuvieron réplica de la actora a fs. 524/525. Sostiene el demandado que el anterior sentenciante erró en la conclusión a la que arribó respecto de los términos y extremos insertos en el informe del perito ingeniero, que a juicio del apelante, demuestran que la responsabilidad por los daños descriptos en el escrito de inicio, no corresponde ser atribuida al consorcio. Además cuestiona que no se haya considerado que la Sra. S. actuó contrariando la teoría de los actos propios, en atención al contenido del acta de asamblea acompañada por el emplazado (fs. 94vta./95), en que -afirma- conjuntamente con todos los copropietarios presentes en la asamblea, decidió que las acciones judiciales por los daños en su unidad funcional debían ser dirigidas contra el constructor del edificio.- 3°.- Expresados en ese orden los agravios deducidos por los apelantes, habré de resaltar de forma preliminar que si bien a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los hechos ventilados en el sub lite (y por consiguiente, las obligaciones cuyo cumplimiento se persigue contra el consorcio y demás pretensiones resarcitorias) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente -en atención a que no estamos ante cuestiones regidas por normas imperativas-, el caso debe juzgarse a la luz de la legislación anterior, que mantiene ultraactividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 390 y ss.).- 4°.- Establecido ello, he de remarcar -en cuanto al fondo de la cuestión sometida a estudio- que no se encuentran discutidos en autos la existencia de las filtraciones, que los aire acondicionados fueron removidos de su lugar de origen, y el daño ocasionado a raíz de dichas circunstancias en la unidad funcional de la parte actora. Cuestionada entonces, la responsabilidad que la sentencia de grado atribuyera al consorcio accionado, corresponde analizar la prueba rendida en la causa.- El ente consorcial insiste con argumentar que conforme lo determinado por el perito ingeniero en su informe técnico (fs. 387/420), corresponde atribuir la responsabilidad de las filtraciones al constructor del edificio. Sostiene que ello surge del pasaje de la pericia que señala: ?...La impermeabilización de los techados planos como el caso de autos se puede lograr de distintas maneras y con diversos materiales de acuerdo al criterio del proyectista y constructor...? (...)?...De la pericia no podemos decir cual fue la opción escogida en este caso pero si podemos asegurar de que no ha tenido éxito en su cometido presentando fallas que ha permitido que el agua filtre afectando los cielos rasos del departamento...?. Además, el experto afirmó en su pericia: ?... Damos ahora algunos detalles del solado cerámico de la terraza al frente, denota falta de mantenimiento ya que se observan algunas juntas abiertas y hasta se alcanza a ver que ha crecido una plantita en una de ellas? (fs. 409). Así pues, si bien es cierto que el perito señaló defectos de construcción, se advierte que tales defectos yacen sobre la terraza del edificio que resulta ser un sector de propiedad común, conforme surge del artículo segundo del reglamento de copropiedad, en su inc. b) (fs. 332/334), y que se evidencia falta de mantenimiento que, claro está, tiene que ser proporcionado por el consorcio. Estas circunstancias exteriorizan la responsabilidad del ente comunitario, quien tiene que realizar las diligencias necesarias para poner fin a las filtraciones.- No obsta a lo expuesto, la manifestación del consorcio en

cuanto a que una de las causales de los deterioros haya sido la desinstalación de los equipos de aire acondicionado por parte de la accionante. Es que si bien el perito consideró que las filtraciones de la terraza del frente obedecen a una causa mixta, que pudo haber sido con intervención de la instalación y posterior desinstalación de los dispositivos de aire acondicionado, el experto no alcanza a dar certeza de quien procedió a removerlos de los espacios en que habían sido colocados originalmente (fs. 410/411).- En este sentido declaró el socio gerente de la constructora del edificio, el Sr. T., quien sostuvo: "...me convocan integrantes del concejo de administración para que los asesore porque estaban teniendo inconvenientes de humedad tanto en este sector, que habíamos trabajado...? (aludiendo a la azotea) ?... como en el sector del contrafrente, en la unidad 12 ?...?, relevamos las zonas y notamos que se habían retirado no sabemos porque, dos equipos de aire acondicionado del 12 ?...? y otros dos equipos del sum se habían cambiado de posición, dejando las superficies de babetas y terminaciones con baja calidad en el trabajo, notando la falta total de terminación y mantenimiento sobretodo en las babetas y las paredes lindantes del sector en la inspección ocular del contra frente notamos fisuras, rajaduras y falta de pintura en babetas y sellados en luminarias eléctricas, también por falta de mantenimiento, ya que todo está hasta el día de hoy como se dejó en el año 2006 con la pintura? (fs. 368 vta./369).- En consecuencia, toda vez que no ha sido demostrado quien realizó la desinstalación de los dispositivos de aire acondicionado, este aspecto de los agravios vertidos por el demandado corresponde ser desestimado.- Por otro lado, el emplazado afirma que la Sra. S. accionó contra de sus propios actos, con fundamento en que decidió conjuntamente con todos los copropietarios presentes en la asamblea del día 30 de octubre de 2012 (fs. 94vta./95), que las acciones judiciales, relacionadas con las cuestiones que aquí se ventilan, debían ser dirigidas única y exclusivamente contra el constructor del edificio.- Corresponde señalar que del acta de la asamblea, al abordar la cuestión analizada, no se observa la expresión "única y exclusivamente" como lo sostiene el demandado. En efecto, el punto en cuestión resulta transcripto del siguiente modo: "...Punto 5: La administración informa sobre filtraciones en el piso 12 ?...?. El consorcio por unanimidad resuelve que la propietaria del piso 12 ?...? deberá accionar contra el constructor del edificio...?" (fs. 96). Como se ve, allí no se hizo referencia alguna en cuanto a la imposibilidad de la coactora a iniciar acciones legales contra el consorcio.- En tales condiciones, cabe puntualizar que la renuncia de los derechos no se presupone (art. 874 del Código Civil). De ahí que la circunstancia de que la Sra. S. no ha renunciado expresamente a accionar contra el ente comunitario, que es el propietario de la cosa viciosa productora del perjuicio, conduce a desestimar el agravio vertido al respecto.- Por todo lo hasta aquí expuesto, propongo al acuerdo que la cuestión concerniente a la responsabilidad de los daños por los que demanda la parte actora, sea confirmada.-

5°.- A continuación, se evaluarán las quejas vertidas por la actora, relativas al rechazo del otorgamiento de una partida en concepto de "daño moral" en favor del Sr. P. A. (copropietario y único habitante de la vivienda al momento del inicio de estas actuaciones).- Esta Sala ha sostenido que cuando se trata de cosas materiales que han soportado detrimento, el daño moral puede ser directo, si ellas tenían valor de afección, o indirecto, si la destrucción de tales cosas han producido verdaderamente sufrimientos, incomodidades o alteraciones ponderables en el orden extrapatrimonial. El simple detrimento de los bienes materiales o un pasajero cercenamiento de las prerrogativas de su titular, sin que paralelamente surjan ataques al orden afectivo o espiritual, no parece justificar la reparación del daño moral, pero cuando el menoscabo material trae consecuencias personales para el damnificado, al grado de producir alteraciones en su ámbito doméstico, que perturben la tranquilidad de su hogar, debe acogerse dicha partida (conf. esta Sala, L.78.839 del 12-9-91; Sala "C", 26-4-83, E.D. t. 104, p. 746; Sala "F", 13-3-79, E.D. t. 87, p. 264; etc.).- Por consiguiente, el hecho de existir filtraciones de humedad, en general no permite el otorgamiento de esta partida, pero cuando las molestias alcanzan cierta intensidad, se proyectan en el tiempo y no son atendidas con la urgencia debida por el responsable, el cual presencia con indiferencia a un incremento del daño, que no está al alcance del perjudicado reparar, pese a que lo sufre en su cotidiana intimidad, resulta procedente la concesión de una partida llamada a enjugar la perturbación a las justas susceptibilidades de la víctima (conf. C.N. Civ. Sala "B", mis votos in re "León c/ M.C.B.A." del 10-12-86; "Fernández de Crespo c/ Duci" del 14-6-87; "Bittel c/ Consorcio Salguero 1087" del 3-8-87).- Esos extremos se ven cumplidos en la especie, atento al prolongado tiempo en que se soportaron las humedades y filtraciones -ya mencionadas en la asamblea del 30 de octubre de 2012- que abarcaron gran parte del inmueble, tornándolo incómodamente habitable, habida cuenta las humedades causadas y particularmente el ingreso de la gran cantidad de agua los días de lluvia en los distintos ambientes del departamento -v. declaraciones testificales de fs. 358/359 y 360/361-. A ello se suma el temperamento adoptado por el responsable, quien dejó transcurrir un tiempo prolongado -que aún al día de hoy no ha cumplido- desde que la parte actora efectuara su reclamo por los daños padecidos, sin darle respuesta adecuada. Ello, me permite concluir que el Sr. P. A., sufrió perturbaciones de índole afectivo que deben ser resarcidas.- En cuanto a su monto, éste se encuentra librado al prudente arbitrio judicial, con amplias facultades para computar las particularidades de cada caso. En virtud de las consideraciones precedentes y teniendo en cuenta únicamente los daños producidos en relación causal con los daños padecidos en la unidad funcional que habitaba el accionante, propondré reconocer una partida por el renglón en estudio, que estimo adecuado fijarla en la suma de \$ 30.000. Si bien en el escrito de inicio el coactor requirió una indemnización de \$ 15.000 por este

rubro, lo cierto que lo hizo sujetando su reclamo a lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse (v. fs. 64), lo que permite acordar la referida suma para enjugar la deuda de valor que configura el concepto admitido.- 6°.- En suma, a partir de los argumentos expuestos, propongo, que se reconozca una partida tendiente a paliar el ?daño moral? padecido por P. A., que debería fijarse en la suma de Pesos Treinta Mil (\$ 30.000) y confirmar lo demás que ha sido motivo de agravios.- El capital de condena quedaría establecido en la cantidad total de \$ 161.321,40, a saber: \$ 131.321,40 por ?daños materiales? y \$ 30.000 por ?daño moral? a favor de A. M. de L. P.A. Ello sin desmedro de los intereses fijados en la sentencia de grado, que no fueron motivo de recurso, y la obligación de hacer las obras necesarias para el cese de las filtraciones, que se detallaron en dicho pronunciamiento. 7°.- Las costas de alzada se imponen al consorcio demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).- El Dr. Ricardo Li Rosi votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: Coincido en líneas generales con el voto de mi distinguido colega el Dr. Molteni, y agregó por mi parte la siguiente aclaración respecto del daño moral.- Considero que por imperativo constitucional (art. 19, Constitución Nacional, según la interpretación que viene haciendo de él la Corte Suprema de Justicia de la Nación, y últimamente, en el precedente ?Rodríguez Pereyra, Jorge Luis y otra c/ Ejército Argentino s/ Daños y perjuicios?, 27/11/2012, Fallos: 335:2333) todo daño debe ser objeto de una adecuada reparación, aún si su monto es relativamente poco importante.- Como dije en otros precedentes (esta sala, 19/12/2012, ?C., Gustavo Roberto c/ Autopistas del Sol S. A. y otro s/ Daños y perjuicios?, L. n° 606.559; ídem, 16/10/2013, ?Y., Enrique Mario c/ INC S. A. y otro s/ Daños y perjuicios?, L. n° 623.877), comparto en tal sentido las palabras de Calvo Costa: ?Aun cuando el perjuicio sea leve, si el mismo reviste el carácter de 'injusto' para la víctima (...) debe ser reparado por el responsable. Resulta -a nuestro entender- contrario al espíritu actual del derecho de daños, rechazar la posibilidad de que la víctima pueda reclamar la reparación de un perjuicio que ha sufrido injustamente argumentándose como defensa su insignificancia. Además, no surge de lege lata en nuestro derecho civil prohibición o limitación alguna de reclamar los daños sufridos en razón de la insignificancia de los mismos? (Calvo Costa, Carlos A., Daño resarcible, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, p. 236, con cita de Mayo, Zannoni y Boffi Boggero).- Asimismo pongo de resalto que: ?si se acepta que los perjuicios económicos mínimos son indemnizables, por fuerza también deben serlo los desmedros espirituales de escasa significación, el mayor o menor alcance del daño no excluye el resarcimiento, sólo define la importancia de la indemnización? (Zavala de González, Matilde, ?Los daños morales mínimos?, LL 2004-E-1311). Desde esta perspectiva, incluso las meras molestias producidas por un incumplimiento deben dar lugar al resarcimiento del daño moral, aunque, naturalmente, la cuantía de este último estará en función de la gravedad del perjuicio sufrido por la víctima.- En definitiva, para la existencia de un daño moral resarcible basta con que el incumplimiento haya lesionado intereses extrapatrimoniales de la víctima y tenido cierta repercusión en la esfera espiritual de la persona, sin que sea preciso que nos encontremos ante daños catastróficos o circunstancias excepcionales o gravemente lesivas.- Así las cosas, si bien coincido con el importe de la reparación del daño moral que fijó el colega que votó en primer lugar, dejo a salvo mi opinión acerca del criterio legal aplicable para valorar el ítem.- Dispone el art. 1741 in fine del Código Civil y Comercial: ?El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas?. Entonces, por mandato legal expreso el daño moral debe ?medirse? en una suma de dinero equivalente para utilizarla y afectarla a actividades, quehaceres o tareas que proporcionen gozo, satisfacciones, distracciones y esparcimiento que mitiguen el padecimiento extrapatrimonial sufrido por la víctima (vid. mis votos como juez de esta sala, 2/8/2017, ?M., Enrique Daniel c/ D., José Luis y otro s/ Daños y perjuicios?, expte. n.° 81.603/2010; ídem, 19/5/2017, ?T., Leandro Rubén y otro c/ C., Luis Agustín y otro s/ Daños y perjuicios?, expte. n.° 93.222/2013, entre muchos otros).- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, abril 12 de 2018. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se modifica parcialmente la sentencia apelada admitiendo el reclamo por daño moral a favor de P. A. el que se fija en la suma de Pesos Treinta Mil (\$ 30.000) y confirmándose lo demás que decide y ha sido objeto de agravio.- En consecuencia, el capital de condena queda establecido en la suma de Pesos Ciento Sesenta y Un Mil Trescientos Veintiuno con Cuarenta Centavos (\$161.321,40), con más los intereses y la obligación de hacer reconocida en la sentencia de grado.- Las costas de alzada se imponen al demandado.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.-

HUGO MOLTENI RICARDO LI ROSI SEBASTIÁN PICASSO
027193E