

Filtraciones Partes Comunes

JURISPRUDENCIA

Filtraciones. Partes comunes

Se revoca la sentencia apelada y

se rechaza la pretensión encaminada a la indemnización de los daños que la actora alegó haber padecido como consecuencia de filtraciones originadas en el departamento de la demandada, por encontrarse a cargo del consorcio de copropietarios la obligación de conservar y reparar las partes comunes que originaron los perjuicios cuya reparación aquí se reclama. En la ciudad de Junín, a los 17 días del mes de Abril del año dos mil dieciocho, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores GASTON MARIO VOLTA, JUAN JOSE GUARDIOLA y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa n° 1070-2011 caratulada: "GIANNONI MARTA CRISTINA C/ DEL ROSSO MARIA MATILDE S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta, Castro Durán y Guardiola.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: I.- En la sentencia dictada a fs. 274/283 el Sr. Juez de primera instancia hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios entablada por María Cristina Giannoni contra Matilde del Rosso, condenando a esta última a abonar la suma de 19.370,40 en concepto de daños materiales y la suma de \$ 15.000 por daño moral. Asimismo, ordenó adicionar intereses a la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósitos a plazo fijo a 30 días, pero en los periodos que tenga vigencia y sea superior la que disponga para los fondos captados a través del sistema home banking de la entidad, actualmente denominado "BIP". Impuso las costas a la demandada y difirió la regulación de honorarios del profesionales intervinientes.- De tal moto, el Dr. Fernando Castro Mitarotonda recibió la pretensión encaminada a la indemnización de los daños que la actora alegó haber padecido como consecuencia de filtraciones originadas en el departamento de la demandada, ubicado en la planta superior al que pertenece a la accionante.- Para así resolver, luego de señalar que resulta aplicable al caso el art. 1113 del C.C., vigente en el momento en que se produjeron los hechos; se avocó al estudio de las pruebas producidas -pericial, testimonial y documental- para concluir que se encuentra acreditada la relación de causalidad entre los daños ocasionados en el inmueble de la actora y la acción de la demandada, en virtud de haberse originado por el vicio de la cosa.- Además, consideró que la demandada no aportó pruebas que permitan deslindar su responsabilidad, pues los argumentos de que no pudo ingresar al inmueble porque se encontraba alquilado, y que los daños se originaban en partes comunes, carecen de sustento fáctico y normativo.- En particular, en relación al último, destaco que según lo establecido en el art. 10 del reglamento de copropiedad cada propietario es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común, por sus parientes, familiares usuarios u ocupantes de la unidad funcional.- II- Contra este pronunciamiento interpuso apelación a fs. 293 el Dr. Rubén Urbani, en su rol de apoderado de la parte demandada, recurso que concedido libremente, motivó la elevación de las actuaciones.- Radicado el expediente en esta instancia, el Dr. Pablo Mases, también como apoderado de la demandada, expresó agravios a fs. 311/317.- Allí, sostuvo que el a-quo incurrió en un error de juzgamiento, toda vez que la prueba producida permite concluir que los daños se originaron en pérdidas de agua en las cañerías de desagüe cloacal del baño y cocina y/o de la cañería de agua fría y caliente que alimento ese sector; y según el inciso d del art. 3° del reglamento esos elementos corresponden a las partes comunes del edificio.- Corrido el traslado de la reseñada expresión de agravios, fue replicada a fs. 319/324 por la Dra. Estefanía Millenovich, en su rol de apoderada de la parte actora, solicitando que se declare desierto el recurso por insuficiente fundamentación, y en subsidio, el rechazo del mismo.- A fs. 325 se dictó el llamado de autos para sentencia, cuya firmeza, dejó los presentes en condición de ser resueltos (art. 263 del C.P.C.C.).- III.- En tal labor, inicialmente señalo que la fundamentación recursiva expuesta por la accionada no adolece de la insuficiencia técnica que le achaca la parte actora; sino que, independientemente de la suerte que en definitiva corra la apelación deducida, el memorial presentado luce ajustado a lo prescripto por el art. 260 del C.P.C., lo que impone el rechazo de la declaración de deserción peticionada.- IV.- Sentado ello y pasando al tratamiento del recurso, es dable poner de resalto que las unidades funcionales de los litigantes forman parte de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal; es decir, un derecho real de uso, goce y disposición de una unidad funcional formada por un objeto exclusivo independiente, consistente en un edificio o más comúnmente, parte de éste, y un porcentaje de las cosas comunes (Elena I. Highton "Propiedad horizontal y prehorizontalidad" Ed. Hammurabi, año 2.000, pág. 36).-

Los propietarios 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 (art. 8 de la ley 13.512), cargando el consorcio con el deber de velar por la conservación y mantenimiento de las cosas comunes. Por eso, cuando se generan daños provocados por tales bienes, la responsabilidad recae en el consorcio, pues sobre éste pesan las obligaciones de mantener y

conservar (conf. Andrés Fraga "Consortio de Propietarios" en "Propiedad Horizontal" de Claudio M. Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni, año 2.008, pág. 278). Además, vale recordar que la jurisprudencia mayoritaria ya se inclinaba por reconocerle personalidad jurídica al consorcio, incluso era la doctrina de nuestro Superior Tribunal (SCBA L 73655 del 21-11-2001) con anterioridad a la entrada en vigencia del art. 2044 del nuevo Código Civil y Comercial, que vino a sanjar definitivamente la discusión. Volviendo al caso de autos, e insisto, resulta fundamental distinguir entre partes privativas y comunes, dado que "...en materia de humedades y filtraciones originadas en superficies y lugares comunes del edificio la responsabilidad incumbe al consorcio, mientras que si los daños derivan de cañerías de distribución que sirven exclusivamente a determinados departamentos, el responsable es el dueño del departamento que hubiere originado el perjuicio" (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, "Ultimas tendencias de la jurisprudencia argentina en materia de daños en la propiedad horizontal" publicado en "Responsabilidad civil" bajo su dirección, Ed. Rubinzal-Culzoni, año 2.007, pág.250). En el mismo sentido, explica José Luis Lopez Castiñeira que: "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 tuvo su génesis 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 del bien" (en "Propiedad Horizontal", Claudio M. Kiper, citado, pág. 193). Asimismo, es dable destacar que dicho criterio ha sido adoptado por el Superior Provincial en el precedente invocado por el sentenciante de grado, el que adelanto, ha sido incorrectamente aplicado al caso de autos, al extrapolarse la solución adoptada en un supuesto de filtraciones originadas en partes privativas, a un caso como el presente, en que las pérdidas tienen su origen en partes comunes, tal como habré de precisar más adelante.- En efecto, en el precedente "La Marusha S.A. contra V., A. (su sucesión). Daños y perjuicios" (Ac. 79.517, del 30/06/04), el cimero provincial explicitó su criterio señalando que: "...se ha estimado que en materia de daños derivados de las cosas inanimadas, que cuando se trata de un edificio dividido en propiedad horizontal debe distinguirse, entre las cosas comunes, de las cuales es guardián el consorcio y las cosas privativas, de las cuales es guardián el dueño de la respectiva unidad, para concluir que en materia de humedades y filtraciones originadas en superficies y lugares comunes del edificio, la responsabilidad incumbe al consorcio, mientras que si los daños derivan de cañerías de distribución que sirven exclusivamente a determinados departamentos, el responsable es el dueño del departamento que hubiera originado el perjuicio (conf. Racciatti, Hernán, "Responsabilidad Civil en la Propiedad Horizontal", "La Ley", 1991-D-978 y jurisprudencia allí citada)...".- Conforme a lo hasta aquí expuesto, la procedencia de la pretensión actoral requiere la demostración por parte de la accionante de que los daños padecidos en su unidad funcional tuvieron su origen en una parte privativa de la demandada, titular de la unidad funcional de la planta alta (conf. arts. 2, 3, 8 y concs., ley 13512).- Sin embargo, la prueba producida no permite arribar a tal conclusión, sino que por el contrario nos lleva a la conclusión contraria, es decir, que las filtraciones tienen su origen en partes comunes cuya conservación se encuentra a cargo del consorcio, por las que la demandada no debe responder (conf. arts. 375, 384 y ccodes. del C.P.C.C.).- Arribo a dicha conclusión partiendo del informe presentado por la perito arquitecta María Ritta Annan, quien luego de constatar los daños existentes en la unidad funcional de la actora, señaló que: "las manchas de humedad de la vivienda de P.B. están justo debajo del sector húmedo (baño, cocina) de la vivienda de P.A. Evidentemente hay una pérdida de agua de la cañería de desagüe cloacal del baño y/o cocina y/o de la cañería de agua fría y caliente que alimenta ese sector" y que: "...en esa época se utilizaban caños de plomo para las cañerías de agua fría y caliente y para los desagües cloacales y pluviales; hoy en día se reemplazan estos por caños de P.V.C. los cuales no se corroen y duran más... Viendo las manchas de humedad que observé en los cielorrasos de la actora es muy factible que las humedades están producidas por alguna pérdida de agua de la zona húmeda (baño y cocina) del departamento ubicado en el 1er piso." (ver fs. 198/9 y fs. 212 respectivamente, el resaltado en negrita me pertenece).- Y precisamente, según el artículo tercero del Reglamento de Copropiedad y Administración, agregado en copia a fs. 52/60, son cosas y lugares comunes "d) Los depósitos especiales de agua, cañerías y tuberías deslindadas y los servicios de agua corriente, con excepción de los artefactos o implementos que emerjan de los muros hacia el interior de cada una de las unidades de propiedad exclusiva" y "e) Las instalaciones para desagües de cloacas y electricidad". En consecuencia, valorando el dictamen pericial, del que no encuentro mérito para apartarme (art. 474 del C.P.C.C.), sumado a los claros términos del reglamento de copropiedad, llego a la conclusión de que los daños existentes en la unidad funcional de la actora se originaron en partes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, cuya responsabilidad incumbe al Consorcio que no ha sido demandado en autos (conf. arts. 1, 2, 8, 9 y ccodes. de la ley 13.512).- V.- Conforme a ello, y en virtud del principio de apelación adhesiva o implícita, habré de ocuparme de los restantes argumentos esgrimidos por el accionante al fundar su pretensión.- No debe perderse de vista que conforme al principio de apelación implícita si el planteo del recurrente tiene éxito, recobran virtualidad el resto de las alegaciones efectuadas por la vencedora en primer instancia, que carecía de un interés actual para recurrir. (doctr. art. 163, inc. 6, 266, 272 y ccodes. del C.P.C.C.).- Asimismo es dable recordar que es doctrina del Superior provincial que: "...Las alegaciones o defensas propuestas en primera instancia por la parte vencedora que no ha apelado por haberle sido favorable el resultado del pleito, quedan sometidas al

tribunal de alzada en el supuesto que en esa instancia sea revocado el pronunciamiento. En tal situación tiene operatividad la figura de la denominada adhesión -implícita- a la apelación..." (SCBA LP C 118439 S 22/06/2016; LP Rc 120360 I 22/12/2015; LP Rc 120340 I 22/12/2015; entre otros).- Con dicho norte es dable iniciar por aclarar que contrariamente a lo sostenido por el accionante, la demandada no incumplió obligación de hacer alguna, al encontrarse a cargo del consorcio de copropietarios la obligación de conservar y reparar las partes comunes que originaran los perjuicios cuya reparación aquí se reclama (conf. art. 8 de la ley 13.512 y art. duodécimo inc. c del reglamento de copropiedad).- Tampoco puede acogerse el reclamo actoral en base al régimen de inmisiones regulado por el art. 2.618 del Cód. Civ. dentro de las restricciones y límites al dominio, el que en el caso de autos se encuentra desplazado por el régimen de propiedad horizontal establecido por la ley 13.512 y por el reglamento de copropiedad, al cual los copropietarios quedan sometidos como a la ley misma, el cual establece en concordancia con la ley, que la conservación y reparación de las partes comunes se encuentran a cargo del consorcio de copropietarios, tal como se desarrollara en el apartado precedente.- Así se ha sostenido que: "...El derecho sobre las partes exclusivas se encuentra sometido a fuertes restricciones que la ley establece, en virtud de la relación de interdependencia en que se encuentran con respecto al conjunto del edificio, fundamentadas en razones del beneficio común... En fin, "esta naturaleza especialísima del instituto nos obliga a considerarlo como un derecho real autónomo, con características propias que lo separan y diferencian de los demás..." (Mariani de Vidal, "curso de Derechos Reales", T II, pág. 215).- A ello, cabe agregar que: "...El reglamento de copropiedad es ley para los integrantes del consorcio, al que éstos deben ajustar sus derechos y obligaciones, pues su acatamiento es fundamental en el sistema organizado por la ley 13.512, como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los integrantes del consorcio y al buen funcionamiento de ese régimen comunitario (CNEsp. Civ. y Com., Sala IV, 13/11/80, ED, 92-498)..." (Highton, "Propiedad Horizontal y prehorizontalidad", págs. 166/7).- VI.- Es por lo expuesto, que propondré al acuerdo revocar el pronunciamiento en revisión, rechazando la pretensión de daños y perjuicios con costas de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (doctr. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- **ASÍ LO VOTO.**- Los Señores Jueces Dres. Castro Durán y Guardiola, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- **A LA SEGUNDA CUESTION**, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: I.- **RECEPTAR** al recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **RECHAZAR** la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Marta Cristina Giannoni contra de María Matilde del Rosso.- II.- **CON COSTAS** de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (doctr. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- **ASÍ LO VOTO.**- Los Señores Jueces Dres. Castro Durán y Guardiola, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: **JUNIN**, (Bs. As.), 17 de Abril de 2018. **AUTOS Y VISTO:** Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I.- **RECEPTAR** al recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **RECHAZAR** la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Marta Cristina Giannoni contra de María Matilde del Rosso.- II.- **CON COSTAS** de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (doctr. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.-

029303E