

Filtraciones

JURISPRUDENCIA

Filtraciones

En el marco de una acción de daños y perjuicios

derivados de filtraciones producidas en la unidad funcional del actor, se modifica la sentencia rechazando la demanda contra el consorcio porque los daños se originaron por la reparación de las cañerías internas del baño de una unidad vecina. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?G. E. A. Y OTRO C/ C. E. C. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, respecto de la sentencia de fs. 453/467, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - MARÍA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI. A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia apelada La sentencia de fs. 453/467 hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios interpuesta por E. A. G. y condenó al C. d. C. C. C. xxxx al pago de \$ 66.000, más intereses y costas por encontrarlo responsable de las filtraciones y daños y perjuicios producidos en la unidad funcional N° x ubicada en el primer piso del edificio. A la par, rechazó la demanda deducida contra J. d. D. L. y los citados como terceros C. L. y E. C. C., con costas al aludido consorcio. II.- Los recursos El fallo fue apelado por el actor y por el ente vencido. El primero en su memorial de fs. 483/485 respondido a fs. 487/489 y a fs. 497/499, se queja por el desconocimiento del daño moral invocado. El segundo en la fundamentación de fs. 490/495, contestada a fs. 501/505 y a fs. 507/510, cuestiona la responsabilidad atribuida y en subsidio, lo establecido por daño material y pérdida de chance, por los intereses y por las costas. III.- La ley aplicable Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvo lugar el hecho invocado como generador de la deuda que se reclama, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. art. 7 del citado cuerpo legal y 3 del Código Civil); pues los elementos constitutivos de la responsabilidad civil, en el caso de origen contractual, se configuraron con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo código. IV.- La responsabilidad El deber de responder, en el caso, se funda en las obligaciones derivadas del reglamento de copropiedad que vincula a las partes y, en definitiva, en el genérico principio de rango constitucional que prohíbe dañar a otro (art. 19 Constitución Nacional y Fallos: 308:1118 y 1160; 320:1996; 325:11; C.N.Civ., esta sala, L. 615.191, del 22/4/13). A su vez, el daño como presupuesto de la responsabilidad civil, sin perjuicio de lo que cabe decir sobre su extensión, se encuentra acreditado pues no se cuestiona que tuvo lugar un deterioro. Ello es así desde que no se halla en discusión la existencia de los menoscabos por filtraciones producidos en la unidad del reclamante, ni el importe asignado por el juez a la partida denominada daño material destinada, precisamente, a resarcirlos. El principal cuestionamiento que se trae a esta instancia es el de quién es responsable de tales perjuicio: el titular de la unidad funcional N° x o el consorcio. El juez con fundamento ?en parte de la jurisprudencia? ha decidido que las filtraciones tuvieron origen en defectos de cosas (caños) correspondientes al consorcio. Y el titular de la unidad N° x sostiene que ello es así en virtud de lo previsto en el art. 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación. Veamos. Ante todo recuerdo que, por el motivo que he señalado, no corresponde la aplicación al caso de la normativa del nuevo código, en contra de lo que propugna el copropietario demandado a fs. 507/510 (ver, de todos modos, la crítica sobre el art. 2041, inc. f del Código Civil y Comercial de la Nación, en Alterni, Código, Ed. La Ley, 2ª. Edición, t. IX, ps. 565/566). En supuestos de filtraciones y humedades en edificios sometidos a propiedad horizontal el consorcio debe responder siempre que la causa adecuada al daño provenga de las cosas comunes (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 333.241, del 17/7/02; íd., sala A, en La Ley, 1991-B, p. 225 y L. 184.833, del 6/5/96; íd., sala B, L. 271.008, del 25/10/99; íd., sala H, en Jurisprudencia Argentina 1997-IV, p. 608; íd.,sala F, en El Derecho t. 78, p. 378 y ?Pérez, Delfina c/ Consorcio de Propietarios Galicia 670?, del 7/3/05, en La Ley 2005-C, p. 846); pues para determinar quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; si lo fue en un bien común, el desembolso deberá efectuarlo el consorcio y, si se generó en un bien de propiedad exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien (cf. C.N.Civ., sala H, AR/JUR/71000/2011, del 24/10/11 y su cita; ídem sala G, expte. 100.508/2010, del 12/4/16) Como ha señalado esta sala, la propiedad horizontal es un derecho real inmobiliario que, además, debe recaer sobre un inmueble edificado, el que constituye el objeto de la suma de todos los derechos reales que concurren sobre él. Ahora bien, si se considera a cada uno de los derechos, el objeto es indudablemente la unidad funcional compuesta del sector privativo independiente y del porcentaje sobre el terreno y demás partes y cosas comunes. O sea que ese objeto está estructurado de modo tal que forma una unidad autónoma pero que integra el mismo bloque de construcción. Por lo tanto, es necesario examinar por separado las partes privativas y las partes comunes. Las

primeras están enunciadas en el art. 1° de la ley 13.512, mientras que las segundas aparecen enumeradas en el art. 2°. Esa enunciación es meramente ejemplificativa, pero con buen criterio el legislador ha fijado las pautas que sirven para determinar qué partes o cosas deben ser consideradas comunes. Tales pautas son dos: cosas de uso común del edificio y cosas indispensables para mantener su seguridad. Las primeras son las cosas afectadas al uso de todos los propietarios, aunque en la práctica, algunos de ellos no las utilicen. Las segundas son aquellas cosas que hacen a la seguridad e integridad del edificio, tales como los muros perimetrales, entre ellos, el frente del edificio (C.N.Civ., esta sala, R. 551.758, del 8/4/10; R. 570.227, del 21/3/11; R. 576.351, del 4/5/11; L. 607.245, del 29/11/12). En este sentido, el artículo 2° apartado a) de la ley 13.512/48 enumera como comunes a los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines y el apartado b) menciona los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera. Más allá de los criterios jurisprudenciales en la materia, es necesario examinar lo que dice el reglamento en cada caso. El que vincula a quienes son parte en este juicio, señala que son cosas de uso común ?las cañerías principales de distribución de agua fría, demás cañerías principales, cámaras de cloacas, distribución de gas, medidores eléctricos? (fs. 12vta.) ¿Cómo interpretar esta disposición? La Corte Suprema ha sostenido que cuando los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que resulte necesaria una labor hermenéutica adicional (Fallos: 307:2216; 314:363; 319:3395; 322:1546). De ahí que sea inconducente recurrir a otras pautas interpretativas en tanto no exista ambigüedad ni oscuridad en los términos empleados en una cláusula. Una solución distinta, implicaría asignarle un sentido diferente del que literalmente expresa, con violación del principio de buena fe contractual (art. 1198 del Código Civil; Fallos: 324:606). Si hay cañerías ?principales? es dable inferir que existen otras secundarias o accesorias y que estas, a contrario sensu, no pertenecen al consorcio sino a cada propietario. Lo contrario importaría asignar a las cláusulas del convenio un alcance reñido con la literalidad de sus términos y la clara intención de las partes (Fallos: 311:1337) restando todo valor a lo que es ley para ellas (cf. art. 1197 del Código Civil; Fallos: 311:1337; 325:2044). No debe olvidarse que el primer criterio para desentrañar la voluntad del disponente es estar a sus palabras cuando, como en el caso, son suficientemente claras (Fallos: 319:378). Por otra parte, el peritaje, elemento decisivo en materia de filtraciones (cf. C.N.Civ., sala J, ?Fundación Madre de la Esperanza c/ Consorcio de Propietarios de la calle F. D. Roosevelt 2022?, del 25/4/07), ha sido concluyente en cuanto a que el daño tuvo su origen en ?los tramos de caño entre lavabo y pileta de patio y desde bañera, con cambio de sopapa, hasta pileta de patio? (fs. 342) o en ?la pinchadura del caño de desagüe del lavatorio? (fs. 352); y ha sostenido que ?estos tramos de cañerías intervenidas no son responsabilidad del consorcio sino del propietario (no están incluidas bajo el concepto de cañerías principales? (fs. 342), que ?dicho caño no es de uso común? y que es ?un tramo de la instalación secundaria? (fs. 353). De manera coincidente, el testigo de fs. 321/322, que fue quien efectuó los arreglos, dijo que ?se cambia la pileta y la descarga, vendría a ser del lavamanos y del bidet y se cambia la conexión que entraba a la descarga principal?. Y las fotos de fs. 428, 430, reconocidas por este testigo, son elocuentes en cuanto a que los daños y la consiguiente reparación tuvo lugar en cañerías internas del baño de la unidad N° x. Aun cuando se considere - como lo hace el juez - que la determinación de qué partes son comunes o propias es en definitiva una cuestión jurídica, si se piensa en el criterio de distinción legal según sean o no de uso común del edificio, su opinión técnica al respecto no deja de ser ilustrativa. De todos modos, lo que a mi juicio resulta de suma relevancia es que el dictamen del experto que sostenía - reiteradamente - que las filtraciones no se habían originado en caños comunes sino propios de la unidad N° x, no mereció la más mínima objeción en ese punto por parte del actor ni del propietario de la aludida unidad. Más aun, este último se hizo cargo de los gastos de reparación de las cañerías de su unidad que habían generado los perjuicios en la del demandante, al reintegrarle al consorcio lo que había adelantado para solventar tales trabajos (fs. 353, 414vta.). La Corte Suprema de manera reiterada ha sostenido que los hechos de los contratantes subsiguientes al convenio sirven para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrarlo y constituyen un valioso elemento interpretativo (Fallos:322:2966; 324:63, 711; 325:2935; 326:2457, entre muchos otros; art. 218, inc. 4, del Código de Comercio) A mayor abundar, recuerdo que esta sala, con voto del juez Bellucci, ha sostenido que las cañerías que menciona la ley como comunes son las de la red troncal y no las ramificaciones de ésta en cada unidad que, salvo disposición en contrario expresada en el pertinente reglamento de copropiedad, son privativas de cada piso o departamento (C.N.Civ., esta sala, L. 42352/2013/CA1, del 9/4/18; ídem, CIV 24966/2011 CA1, del 16/3/15). Este cúmulo de elementos de prueba e interpretación me inducen a concluir que el daño fue provocado por defecto de cosas comunes y a postular, por ende la revocación de la sentencia en este punto para rechazar la demanda seguida contra el consorcio y hacer responsable del entuerto al dueño de la unidad N° 5. V. Agravios del consorcio Al postular el rechazo de la demanda articulada contra el consorcio no corresponde que me expida sobre sus agravios relativos al lucro cesante y a la tasa de interés. VI. Daño moral El art. 522 del Código Civil, reformado por la ley 17.711 (ver art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación), dispone que el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiese causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la

responsabilidad y circunstancias del caso. Más allá de que no todo incumplimiento conlleva un daño moral resarcible (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 477.015, del 11/12/07 y sus citas y L. 468.914, del 20/2/07), en el caso no ha existido prueba suficiente de su existencia. Esta sala ha recordado que de acuerdo a lo establecido por el citado art. 522 del Código Civil, el daño moral no se presume y quien lo invoca debe alegar y probar los hechos que determinaron su existencia toda vez que, el mero incumplimiento no basta para admitir su procedencia (cf. C.N.Com., sala D, 17/7/98, DJ 1999-3, 186 y 10/10/06, IMP 2007-5 (Marzo), 524; íd. sala A, 12/4/99, ED 184, 415; íd., sala B, 4/9/98, LL, 1999-B, 549 y 25/03/2004, DJ 2004-2, 183; íd., sala H, 11/12/00, ED 195, 553; íd., sala K, 15/9/98, DJ 1999-2, 697; entre muchos otros); como así también que la afirmación de que el daño moral no se presume significa que dicho perjuicio no resulta acompañante necesario de todo incumplimiento negocial y que no radica en las molestias e inconvenientes que de suyo ocasiona esa situación, sino que requiere la efectiva lesión a intereses espirituales del acreedor (cf. C.N.Com., sala A, 23/08/04, LL, 27/10/04, 14). No todo incumplimiento conlleva un daño moral resarcible, sino que es necesario que la afección íntima trascienda la incertidumbre y las molestias propias del mundo contractual (cf. C.N.Civ., sala I, 27/02/07, DJ 11/07/2007, 782; íd., sala D, 31/5/05, ED 214, 305; íd., sala E, 16/2/05, LL, 2005-B, 754; íd., sala B, 25/3/04, DJ 2004-2, 183; íd., sala K, 5/7/02, LL, 2003-A, 678; íd., sala A, 22/6/00, DJ 2001-2, 626). Al no haberse acreditado que los inconvenientes aludidos por el recurrente excedan los propios de la relación jurídica de que se trata, y toda vez que en el memorial se mencionan infortunios graves, pero que no guardan relación causal con el hecho (cese laboral, enfermedad de la madre), no cabe sino desestimar su reclamo; máxime si se repara en que el apelante no vivía en el inmueble, sino que lo destinaba -como admite- a la obtención de una renta (ver C.N.Civ., esta sala, CIV/14034/2007/CA1, del 3/11/15), cuyo menoscabo ha sido expresamente reconocido en la sentencia, al establecerse una suma como pérdida de chance de alquilar.

VII.- Costas Si bien el art. 68 del Código Procesal, en su párrafo primero, sienta el principio general concerniente a que la parte vencida debe pagar los gastos de la contraria; no obstante la enfática consagración de este principio que se erige de modo objetivo, admite por vía de excepción (cf. Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, Códigos Procesales..., Ed. LEP, La Plata, 1969, t. II, p. 359) la facultad judicial de eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que se encuentre mérito para ello (segundo párrafo). Existe entonces una sensible atenuación de la regla general, al acordarse a los jueces el adecuado margen del arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso particular, y siempre que surja debidamente justificada tal exención (cf. Fassi -Yañez, Código Procesal..., Ed. Astrea, Buenos Aires, 1988, 3 ed., t. I, p. 416; C.N.Civ., esta sala, R. 532.812, del 5/6/09). En el presente supuesto, precisamente, la naturaleza de la cuestión debatida justifica que el damnificado no hubiera podido discriminar acabadamente la existencia o ausencia de responsabilidad de cada uno de los demandados o citados, pues su determinación dependía de actividad que se desplegaría a lo largo del proceso. Todo esto permite inferir que la demanda no fue antojadizamente dirigida contra quienes sólo una vez finalizado el litigio pudo definirse su carácter de vencedor o vencido. Es necesario resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora, ya que, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado (cf. Palacio, Derecho Procesal Civil, t. III, p. 368 y sigs.; C.N.Civ., esta sala, L. 190.891, del 16/4/96, L. 337.478, del 17/5/02 y L. 445.267, del 17/10/07, entre otros). La connotación resarcitoria de este tipo de procesos impide que las costas hayan de ser soportadas por los damnificados, debiendo hacerse cargo de ellas los considerados responsables del ilícito (cf. C.N.Civ., sala C, L.247.538, del 2/9/99). En los supuestos en que se ejerza una acción resarcitoria contra varios codemandados o citados, de los cuales sólo a algunos se los halló responsables, se ha entendido que las costas del juicio deben serles impuestas en su totalidad a los condenados, porque la actora tenía razonablemente derecho para emplazar a todos los involucrados y en rigor fueron los responsables quienes con su conducta dieron motivo a la sustanciación del litigio (cf. C.N.Civ., esta sala en L. 606.998, del 11/12/12; CIV/67031/2010/CA1 del 3/7/21; CIV/47877/2006/CA1 y CIV/47500/2006/CA1 del 2/2/15 entre otros). Consecuentemente estimo que la parte demandada vencida ha de cargar con las costas irrogadas por la participación en el proceso del actor, del consorcio demandado y de los copropietarios citados.

VIII.- Conclusión En mérito de lo expuesto, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo al acuerdo revocar parcialmente la sentencia apelada para rechazar la demanda deducida contra el C. d. C. d. C. xxxx y para admitirla contra J. d. D. L. en los términos del pronunciamiento, que se confirma en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de todos los partícipes en el pleito a cargo del vencido. Los Señores Jueces de Cámara Doctores María Isabel Benavente y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 13 de junio de 2018.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- revocar parcialmente la sentencia apelada para rechazar la demanda deducida contra el C. d. C. d. C. C. xxxx y para admitirla contra J. d. D. L. en los términos del pronunciamiento, que se confirma en lo demás que decide y fue materia de agravios no atendidos; todo ello con costas de todos los partícipes en el pleito a cargo del vencido. II. Se difiere la regulación de honorarios hasta tanto se practique la de primera instancia. III.-Se deja constancia

de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia). CARLOS A.

CARRANZA CASARES MARÍA ISABEL BENAVENTE CARLOS A. BELLUCCI

032837E