

Obra Lindera Pared Medianera

JURISPRUDENCIA

Obra lindera. Pared medianera

En el marco de un juicio por

daños y perjuicios, en el que el actor reclama una reparación por los daños que adujo le provocó la obra desarrollada en la finca lindera a su casa al haber apoyado la losa en la medianera sin haber tomado previamente los cuidados necesarios para evitar rajaduras y filtraciones en su propiedad, se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda, elevándose la suma asignada para resarcir el daño moral.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, reunidas en acuerdo las señoras juezas de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Correa, Olivio y otro c/ Sanlangis, Elías y otros s/ daños y perjuicios? respecto de la sentencia corriente a fs. 335/337 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. GUIADO y CASTRO.

Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I.- Que contra la sentencia de fs. 335/337 que hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por Olivio Correa contra Jorge Alberto Paladino y Elias Salangis, condenándolos a abonarle la suma de Pesos Treinta y Siete Mil (\$ 37.000) con más sus intereses y las costas del juicio, se alza el actor quien expresa agravios a fs. 386/387 los que fueron contestados a fs. 392/393 y el codemandado Salangis, quien expresó agravios a fs. 381/384 respondidos a fs. 389/390. El actor demandó la reparación de los daños y perjuicios que adujo le provocó la obra desarrollada en la finca lindera a su casa. Imputó a su vecino haber apoyado la losa en la medianera sin haber tomado previamente los cuidados necesarios para evitar rajaduras y filtraciones en su propiedad, las que finalmente se produjeron. El juez de grado encuadró la cuestión en la órbita del art. 1113 2º párrafo apartado 2º del Código Civil y consideró que los emplazados en tanto dueños o guardianes de las cosas utilizadas durante la construcción, debían demostrar la causa eximente que invocaron en su defensa, es decir, que el daño era producto de la vetustez o falta de mantenimiento de la pared deteriorada. Luego de valorar el informe del perito arquitecto y las demás constancias de autos, concluyó que no lo habían logrado, por ello los condenó a pagar los arreglos pertinentes y el daño moral ocasionado al actor. Este último punto es objeto del cuestionamiento del demandante que sostiene que la suma dada resulta exigua. El demandado, por su parte, cuestiona la responsabilidad que se le atribuyera y, en forma subsidiaria, la valoración de los montos indemnizatorios.

II.- Ante todo cabe destacar que por imperio del art. 7 del nuevo Código, la normativa aplicable para el tratamiento de las quejas relativas a la responsabilidad resulta aquella vigente al tiempo de la ocurrencia de los hechos. Ello es así porque es en esa ocasión en la que se reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil, discutidos en esta instancia (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, ed. Rubinzal Culzoni, doctrina y jurisprudencia allí citada).

III.- Sentado ello, consideraré en primer término el agravio de la parte demandada sobre la responsabilidad, ya que de su suerte dependerá los restantes cuestionamientos. Las partes no cuestionan el encuadre jurídico dado en la instancia de grado, pero más allá de la óptica desde la cual se analice la cuestión traída a debate, consideró que la pericia técnica es contundente al afirmar que los daños producidos en el inmueble del actor fueron producto de la obra del demandado. El apelante sostiene que el perito sólo informó que las filtraciones aparecieron en la época en que se desarrollaban los arreglos, pero por el contrario el experto fue terminante al afirmar que ?es evidente que al momento de montar la estructura de la losa se generaron vibraciones, que terminaron en los deterioros descriptos en la vivienda del actor. Ello se refiere directamente, a los trabajos que se realizaron en el montaje de la losa aun cuando el muro tenga 45 cm agrega que se debió trabajar sobre él generando picaduras y consecuentes vibraciones? (fs. 202 vta.) Es decir, no solo los relacionó temporalmente, sino también causalmente. Ante tal afirmación, los dichos del testigo Medina (fs. 227/228) que realizó trabajos de pintura para el demandado Salangis, no resultan más que afirmaciones genéricas sobre cómo pudieron desarrollarse los acontecimientos, pero no sobre como realmente sucedieron. En igual sentido, esgrime en su defensa que el perito dijo que una pared en regular estado de conservación es más propensa a tener daños con motivo de una construcción, que si esa misma obra se hubiera llevado a cabo sobre una que estuviera en perfecto estado de conservación. Entiendo que ello resulta ser más una tautología que no tiene incidencia relevante a la hora de evaluar la relación de causalidad como presupuesto de la responsabilidad. Lo cierto es que, como también indicó el experto ambas propiedades tenían una importante antigüedad al momento del evento, por lo de haber actuado de manera diligente, el demandado pudo haber evitado generar esos perjuicios. Como bien dice en su expresión de agravios (fs. 382 vta.), su parte es responsable por haber pretendido reparar su propiedad de casi 100 años de antigüedad, sin considerar que la finca lindera también cuenta con esos años de construida. Ello se deriva del principio *neminem laedere* o del deber genérico de no producir daño alguno. Esta situación se ve corroborada por el informe de fs. 258/261 expedido por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno

de la Ciudad de Buenos Aires, que indicó que la obra debió ser clausurada por cuestiones de seguridad que no fueron oportunamente contempladas a pesar de haber sido ello requerido mediante la carta documento de fs. 22. En definitiva, considero que resulta claro de las constancias de autos que no fue la falta de mantenimiento de la medianera lo que produjo las fisuras en la pared de la propiedad del actor, sino que ellas encuentran su causa en la falta de cuidados con los que se encaró la obra en la casa de su vecino. Es por ello, que propongo confirmar este aspecto del fallo y desestimar la queja del demandado.- IV.- El juez de grado estableció en Pesos Veintisiete Mil (\$27.000) el resarcimiento en concepto de "gastos de reparación" de conformidad con el presupuesto de fs. 32 reconocido a fs. 233 y al que adicionó otros Mil Pesos (\$1.000) para reparar el televisor dañado. El demandado, sostiene que el importe con sus intereses superaría actualmente lo que correspondería pagar para hacer las reparaciones, pero sin embargo no cuestiona la tasa de interés fijada. El agravio no puede ser atendido, dado que se trata de una afirmación vacua que no encuentra apoyatura en las constancias de autos. No basta al demandado afirmar que se producirá un enriquecimiento indebido a su contrario, pues debió al menos aportar alguna prueba que avalé tal aseveración. Por eso, propongo confirmar este aspecto del decisorio.- V.- El anterior magistrado valoró en Pesos Nueve Mil (\$9.000) el resarcimiento en concepto de "daño moral". El emplazado sostiene que la suma es elevada por cuanto las molestias que pudo haber causado a su vecino, no revisten entidad suficiente. La parte actora, sostiene que el monto debe ser elevado porque la suma concedida no enjuaga debidamente los padecimientos. Ha de señalarse que el daño moral se configura por todo sufrimiento o dolor que se padece, independientemente de cualquier reparación de orden patrimonial. Es el menoscabo en los sentimientos, consistente en los padecimientos físicos, la pena moral, las inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias que puedan ser consecuencia del hecho perjudicial (conf. Llambías, J. J., Tratado de Derecho Civil - Obligaciones, t. I, págs. 297/298, núm. 243). No desconozco las distintas posturas jurisprudenciales sobre la cuestión, reflejadas también en precedentes de este tribunal (Expte. n° 14362/2009 del 5/7/2013; 109370/2007 del 29/3/2012 entre otros), pero en el caso considero que los daños y el desarrollo de los hechos tuvieron entidad suficiente para provocarlos. Es cierto que el pertito afirmó que la pared no corrió riesgo de derrumbe, pero no lo es menos que la obra fue clausurada por motivos de seguridad a instancias del actor quien hizo la correspondiente denuncia en el GCBA, luego de la negativa del demandado a cesar en su actitud. Las fotografías de fs. 31/52 ilustran el estado de la propiedad del actor, lo que se ve corroborado por los dichos de los testigos de fs. 218 y 219 que suman a los gráficos, datos sobre el olor a humedad que emanaba de las paredes. Ello me convence de que la suma dada en la instancia de grado, es reducida para resarcir el sufrimiento generado. No debe perderse de vista que se trata de la vivienda en la cual reside el actor y que seguramente le ha ocasionado un malestar y angustia que debe ser merituado. Por ello, propongo elevar la suma Pesos Quince Mil (\$15.000), admitiendo la queja de la parte actora y desestimando la del demandado.-

En suma, voto porque 1°) Se modifique la sentencia de grado elevando la indemnización por "daño moral" a la suma de Pesos Quince Mil (\$ 15.000) 2°) Se la confirme en lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas. 3°) Se impongan las costas de alzada al demandado vencido (art. 68 CPCC).- Por razones análogas, la DRA. CASTRO adhiere al voto que antecede. La vocalía n° 26 se encuentra vacante. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA LAURA RAGONI Secretaria Buenos Aires, 28 noviembre de de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°) Modificar la sentencia de grado, elevando la indemnización por "daño moral" a la suma de Pesos Quince Mil (\$ 15.000); 2°) confirmarla en lo demás que decide, manda y fue motivo de no atendibles quejas; 3°) Imponer las costas de alzada al demandado vencido (art. 68 CPCC); y, 4°) En atención a lo precedentemente decidido y de conformidad con lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs. 335/337. En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto comprometido, el resultado obtenido, las etapas cumplidas y las demás pautas establecidas en los arts.1, 6, 7, 19, 33, 37, 38 y concordantes de la ley 21.839 modificada por la ley 24.432, régulense los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora Dr. Alfredo Eduardo Isola -por la cuestión principal que se decidió- en la suma de ocho mil quinientos pesos (\$8.500) y por lo actuado respecto del incidente resuelto a fs.285 la suma de setecientos pesos (\$700). Asimismo, régulense los honorarios de la Dra. Emilia Susana Rodríguez Freire -en el mismo carácter que el anterior- en la suma de ocho mil quinientos pesos (\$8.500) por lo principal y en la suma de setecientos pesos (\$700) por el incidente decidido a fs 295. Régulense los honorarios de la dirección letrada del demandado Salengis, Dres. Beatriz Isabel Farella y Adrián Norberto Barcarollo en la suma de ocho mil pesos (\$8.000) y cinco mil pesos (\$5.000) respectivamente. Régulense los honorarios del letrado patrocinante del demandado Paladino, Dr. Gastón Maximiliano Cascardo Dib en la suma de ocho mil quinientos pesos (\$8.500). Considerando los trabajos efectuados por el experto, el Decreto 7887/55, el art.478 del Código Procesal y las pautas de la ley de arancel para abogados de aplicación supletoria

en lo pertinente, regúlense los honorarios del perito arquitecto Felipe Herraiz en la suma de cinco mil quinientos pesos (\$5.500). En cuanto a los honorarios de consultores técnicos, cabe mencionar que sus honorarios, deben fijarse en una proporción menor de la que se establece para el perito designado de oficio puesto que revisten el carácter de profesionales coadyuvantes a la postura de la parte que los propuso (esta Sala exps. 71.055, 90.591, 132.261/98, 27368/07 entre otros). Por ello, regúlense los honorarios de la consultora Alicia Susana Rodríguez en la suma de un mil setecientos pesos (\$1.700). Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto e), del art.2° del anexo III) del Decreto 1467/11, fíjense los honorarios de la mediadora Dra. Patricia B. López Casariego en la suma de cinco mil ciento veinte pesos (\$5.120). Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art. 14 de la ley 21839, regúlense los honorarios de la Dra. Emilia Susana Rodríguez Freire en la suma de cinco mil pesos (\$5.000) y en conjunto los de los Dres. Beatriz Isabel Farella y Adrián Norberto Barcarollo en la suma de tres mil pesos (\$3.000). Regístrese, notifíquese y devuélvase. PAOLA M. GUISADO PATRICIA E. CASTRO

023881E