

Responsabilidad Del Consorcio Filtraciones

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del consorcio. Filtraciones

En el marco de

un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda en la que se le reclamaba al consorcio de propietarios demandado la realización de una serie de reparaciones y, además, el pago de una suma de dinero. En Buenos Aires, a los 15 días del mes de marzo de 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Sztulwark, Estela Norma c/ Cons. Camargo ... Esq. Lavalleja ... y otros s/ Daños y perjuicios derivados de la propiedad horizontal?", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 268/275), que hizo lugar a la demanda por la cual Estela Norma Sztulwark le reclamaba al Consorcio de Propietarios de la calle Camargo ... Esquina Lavalleja ... la realización de una serie de reparaciones y, además, el pago de una suma de dinero, apelan las partes, quienes, por las razones expuestas a fs. 296/7 (actora) y 298/300 (demandada), intentan obtener la modificación de lo decidido. A fs. 309/313 y 315/317 fueron contestados dichos argumentos, encontrándose el expediente en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. El actor se agravia de que si bien se admitió la demanda y la responsabilidad del demandado, para fijar el monto de los arreglos pendientes se tomó lo consignado por el perito en su informe. Justamente, señala que el costo de las reparaciones detalladas en el peritaje ya ha aumentado -y que seguirá subiendo-, hasta que puedan hacerse. Es por ello que entiende que debe actualizarse el costo. A su turno, el demandado critica que la sentencia haya dado por cierto que la actora hizo una serie de reparaciones y que éstas luego se vieron deterioradas. En este sentido, afirma que no se demostró la efectiva erogación de los gastos y, a su vez, que las facturas y el presupuesto adjuntados fueron impugnados. También cuestiona el monto indemnizatorio y el inicio del cómputo de los intereses. Por razones de claridad, comenzaré por hacer una breve síntesis de los hechos planteados en el expediente. En su escrito de demanda, la actora pide que se realicen unas reparaciones y solicita un resarcimiento por daños y perjuicios derivados de la propiedad horizontal debido a que su unidad funcional se vio dañada por unas filtraciones provenientes de los departamentos que están en el piso superior. Estos daños comenzaron a producirse más de un año y medio antes de la interposición de la demanda y dieron origen a una acción por oposición a la ejecución de reparaciones urgentes. No obstante, aduce que las reparaciones ordenadas fueron mal realizadas y que volvió a haber filtraciones. Reclama, entonces, el reembolso de las sumas abonadas por los arreglos fallidos en sus unidades y, lógicamente, también pide que se hagan las reparaciones adecuadas. El Consorcio demandado, al responder dicho traslado, negó la autenticidad de la documentación acompañada y los hechos narrados en la demanda. En la sentencia se analizaron las pretensiones de la actora. Luego de haber estudiado la documentación adjuntada, y lo informado por el perito ingeniero, se dispuso el reintegro de los gastos realizados previamente en concepto de reparaciones parciales del inmueble (\$20.300.-), se ordenó que el consorcio haga más arreglos y se fijó una indemnización a fin de que la reclamante pueda formular nuevas reparaciones (\$85.451,30.-). Comenzaré con los agravios vinculados con el reintegro de los \$20.300 que habría destinado la actora a hacer unos arreglos que, posteriormente, se vieron deteriorados en razón de que las filtraciones no habían sido remediadas correctamente. En el presupuesto agregado a fs. 13 dice que en el inmueble en cuestión debían repararse algunas paredes, vigas y el cielorraso. Para ello, era necesario desprender la pintura, aplicar fijador, hacer remiendos con yeso o enduido y pintar. Se consignó que el costo de esta obra ascendería a \$20.300. Asimismo, de las facturas obrantes a fs. 11/12 resulta que la actora desembolsó, el 6 de septiembre del 2012 \$6.090 ?En concepto de adelanto para acopio de materiales, trabajo de pintura a realizarse en los sectores según presupuesto? y, el 27 de septiembre del 2012, \$14.210 por ?Pago final; por trabajo de pintura realizado en local de administración sito en Lavalleja 98?. Al respecto, el perito oficial, Ing. David Ezequiel Dolinko, detalló las reparaciones que fueron necesarias y estimó que el precio de los materiales y trabajos a la fecha de emisión del presupuesto y de las facturas era superior al que resultaba de dicha documentación ?por lo que era adecuado a los valores de plaza para esos trabajos? (fs. 193/226). Ahora bien, lo que verdaderamente critica el Consorcio es que se haya considerado probado que los arreglos sí se hicieron. Es cierto que no se acreditó la autenticidad de las facturas ni del presupuesto acompañados en la demanda. Pero tengo elementos que permiten estimar que sí se arregló el inmueble con posterioridad a la reparación fallida de las filtraciones. Para ello alcanza con comparar las fotos adjuntadas a las presentes actuaciones y al expediente n° 66.811/11 sobre oposición a la ejecución de reparaciones urgentes. Así, al observar las que fueron agregadas a fs. 28/37 del expediente precitado, que fueron certificadas por una escribana el 30 de mayo del 2011, y las de fs. 18/32, certificadas por escribana el 11 de julio del 2012; fácil es darse cuenta de que el inmueble de referencia fue reparado. Son igualmente útiles para arribar a dicha conclusión las fotos de fs. 143/159, certificadas por escribana el 20 de julio del 2015, y las acompañadas por el perito

ingeniero a fs. 194/210 el 7 de noviembre del 2016. Claro que aún en las fotos más recientes pueden verse bastantes daños producto de las filtraciones. No obstante, el estado de las paredes y el cielorraso no es el mismo que al principio. Basta con comparar las imágenes entre sí para advertir las diferencias. Entonces, si tengo presente lo expuesto por el perito ingeniero acerca del monto consignado en el presupuesto y las facturas adjuntadas y lo expuesto precedentemente, considero que debe confirmarse esta parte de la sentencia. Resta entonces avocarse al tratamiento de las quejas vinculadas con el monto de la indemnización establecida con el objeto de que la actora haga nuevas reparaciones. Se fijó en \$ 85.451,30. Las partes critican la fecha en la que se hizo la estimación, el 7 de noviembre del 2016. La actora sostiene que desde la fecha del peritaje hasta que finalmente puedan hacerse los arreglos el costo de las reparaciones habrá subido notoriamente. Por su parte, el Consorcio se expresó en sentido opuesto, quejándose de que se haya dispuesto que a dichos valores se agreguen intereses desde la fecha de la audiencia de mediación (28 de febrero del 2012). No podemos olvidar que estas reparaciones todavía no se hicieron, siendo lógico entonces fijar el valor más cercano al dictado de la sentencia. Cabe resaltar, igualmente, que no se acreditó que el costo de la reparación haya aumentado. Además, y en caso de que así fuere, hay que tener en consideración que a la deuda se le adicionarán intereses. Tampoco creo que haya que modificar la fecha a partir de la que corresponde calcular los intereses. No hay dudas de que el Consorcio incurrió en mora en el cumplimiento de su obligación bastante tiempo antes del dictado del fallo. Es por ello que recuerdo que la fijación judicial de intereses para las deudas en mora procura resarcir al acreedor por la demora en percibir su crédito y castigar al incumplidor, quien se apartó de los términos de la obligación asumida en origen. La jurisprudencia ha resaltado el contenido disvalioso del incumplimiento y la necesidad de desalentarlo, conceptos que conviene recordar y tener presentes (véanse consideraciones de la mayoría en el caso ?Samudio?). El orden jurídico requiere, como pauta general de conducta, que toda persona cumpla con las obligaciones que legítimamente asume o le impone la ley y así lo ratifican las normas del CCCN. Por las razones antedichas, y recordando que los jueces no tienen la obligación de tratar todos los argumentos desarrollados por las partes sino únicamente aquéllos que resulten de interés para la resolución del caso, propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia en el orden causado en virtud de que han tenido lugar vencimientos parciales y mutuos (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- Buenos Aires, 15 de marzo de 2018.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide: I.- Confirmar el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia en el orden causado en virtud de que han tenido lugar vencimientos parciales y mutuos (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). II.- A fin de conocer en los recursos de apelación contra las regulaciones de honorarios de fs. 274 vta./275, se tendrá en cuenta el objeto de las presentes actuaciones y el interés económicamente comprometido, resultante del capital de condena y los intereses reconocidos en la sentencia (conforme lo resuelto por este Tribunal en autos ?Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero?, del 27/09/2011), así como la naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas por cada uno de los profesionales y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 10, 19, 33, 37, 38 y concs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432. Respecto a los fundamentos de fs. 279 otro si digo, es de señalar que toda vez que se encuentra determinada la base regulatoria que emerge del reembolso pretendido y de la indemnización solicitada (considerandos III-A y III-C), se tratarán las apelaciones sobre los montos de la sentencia, resguardando el carácter alimentario de los honorarios que, desde antiguo, le reconocen tanto la doctrina como la jurisprudencia de nuestros tribunales, sin perjuicio de lo que corresponda establecer en su momento sobre la obligación de hacer del considerando III-C. En consecuencia, por resultar equitativos se confirman los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte actora Dr. Ricardo Darío Fernández Blanco, por su actuación en las tres etapas del proceso y por la excepción resuelta. En relación a los letrados de la parte demandada, considerando el honorario resultante de aplicar el porcentual determinado por el Juez ?a quo?, por no resultar elevados se confirman los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte demandada Dr. Pedro Carlos Aiesi, por su actuación hasta fs. 110. Por no ser altos se confirman los honorarios regulados a la letrada patrocinante de la demandada Dra. Silvina Jimena Solís, por su actuación hasta fs. 110. Por no ser elevados se confirman los honorarios regulados al Dr. Leandro Ariel Passalacqua, por su actuación desde fs. 137 hasta fs. 237. Por resultar reducidos se elevan a la suma de pesos cuatro mil (\$ 4.000) los honorarios regulados a la Dra. Cinthia Georgina Guastalegname, letrada apoderada de la parte demandada, por su actuación a partir de fs. 237. Por no ser altos se confirman los honorarios regulados a los Dres. Aiesi y Solís por la excepción de falta de legitimación. III.- En cuanto a los honorarios del perito, se tendrá en consideración el monto del proceso conforme lo

decidido precedentemente, la entidad de las cuestiones sometidas a su dictamen, mérito, calidad y extensión de la tarea, incidencia en la decisión final del litigio y proporcionalidad que debe guardar con los estipendios regulados a favor de los profesionales que actuaron durante toda la tramitación de la causa (art. 478 del CPCC). Por lo antes expuesto, por resultar equitativos se confirman los honorarios regulados al perito ingeniero David Ezequiel Dolinko. En relación a los honorarios del mediador, este Tribunal entiende, que debe aplicarse la normativa vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerte S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013, Exp. 6618/2007, en igual sentido, ?Olivera, Sabrina Victoria c/ Suárez, Matías Daniel y otro s/daños y perjuicios?, del 1/03/2016, Exp. 9.288/2015, ambos de esta Sala). En consecuencia, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto 2536/2015 Anexo I, art. 2º, inc. e) -según valor UHOM desde el 1/8/17-, por no resultar elevados se confirma la retribución del Dr. Guillermo Martino. IV.- Por las tareas realizadas en esta instancia que culminaron en la presente sentencia, regúlanse los honorarios del Dr. Ricardo Darío Fernández Blanco en la suma de pesos ocho mil setecientos (\$ 8.700). El de la Dra. Cinthia Georgina Guastalegname en la suma de pesos seis mil (\$ 6.000), (art. 14 del Arancel). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.-
029429E