

Responsabilidad Por Abandono Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad por abandono del inmueble

Se confirma la

sentencia que había admitido la demanda de daños que el estado de abandono del inmueble de los demandados ocasionó a los actores y condenó a la demandada a realizar las reparaciones necesarias. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 7D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?PARRILE, Graciela y otros c/ SILVA, María del Carmen y otro s/ Daños y Perjuicios?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri, Osvaldo Onofre Álvarez y Liliana E. Abreut de Begher. A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo: I) Apelación y agravios. La sentencia dictada en primera instancia obrante a fs. 1033/88 admitió la demanda y rechazó la reconvenición deducida, imponiendo las costas a la demandada. El fallo fue apelado por la actora a fs. 1097 y por la demanda reconviniente a fs. 1096, siendo sus recursos concedidos libremente a fs. 1099. Sus agravios fueron expresados a fs. 1146/50 y 1152/57, y recíprocamente contestados a fs. 1159/407 y 402/404. También se encuentran apelados los honorarios regulados en la sentencia. Los actores cuestionan la fijación de valores históricos para la cuantificación de los rubros indemnizatorios. Piden se determine el valor de reparación del daño al momento del efectivo pago. Seguido se quejan en la forma en que la ?a quo? determinó la cuantía del daño en el rubro reparaciones (daño material) en tanto no incluyó los conceptos denominados por el perito ingeniero como ?incidencias? ni las cuestiones relativas a la inflación. Por último reclaman la elevación de la suma acordada en concepto de daño moral Sostienen que los montos fijados son evidentemente desactualizados. A su turno la demandada se queja de la falta de análisis efectuada por la sentenciante sobre la prueba documental y la pericial agrónoma. Además menciona fragmentos de la prueba pericial del ingeniero civil, haciendo referencia a cuestiones relativas a las reparaciones, tejas, muro medianero, aludiendo a la culpa de los accionados -que no fue valorada por la sentenciante- por la existencia de la plantación que creció sin control y el muro contra terreno, ambas cuestiones por las que -dice- no debe responder. Insiste con que nada tiene que ver el estado de habitabilidad en que se encuentra su inmueble en tanto los daños acreditados en el expediente no tienen nexo causal con el mismo. Finalmente cuestiona la aplicación de astreintes, la que considera arbitraria y excesiva atento al monto de la condena. II) La sentencia. En los considerandos del fallo la Sra. Juez de grado dejó aclarado preliminarmente cuales serían los elementos probatorios que habría de tener en consideración para resolver la controversia allegada a sus estrados. En ese orden de cosas estableció que tanto el reclamo incoado por la parte actora como la reconvenición efectuada por la accionada serían resueltos a partir de las conclusiones a las que arribaron los peritos (ingeniero civil y agrónomo) en las experticias presentadas. Basándose pues en tales antecedentes dejó establecido que ambos peritos hicieron especial hincapié en el estado general de abandono de la casa de la demandada reconviniente (Gascón ...) y concluyó que en la causa se ha abonado la existencia de humedades y otros deterioros en el inmueble de los actores sito en Gascón ... que tienen origen en el defectuoso estado de mantenimiento del inmueble de la demandada. A más de ello consideró que el abandono de este inmueble ha importado también la violación de la obligación de conservación de la propiedad que tenía la demandada según el Código de Edificación vigente en esta ciudad y, por todo ello, admitió la demanda y rechazó la reconvenición, con costas a la vencida. De igual forma condenó a la accionada a que cumpla con la obligación de realizar en su inmueble las reparaciones y arreglos y limpieza correspondientes para el efectivo cese de los extremos que motivaron esta acción y fijó intereses y astreintes para el caso de incumplimiento en los términos del art. 804 del Código Civil y Comercial de la Nación (\$ 3.000 por cada día de retardo durante los primeros cinco días y \$6.000 por cada día subsiguiente). Puntualmente con respecto a la reconvenición concluyó que encontrándose probado el estado general de abandono del inmueble sito en la calle Gascón ..., la existencia de humedades y deterioros en la totalidad de ese bien, la cuestión de la vegetación proveniente del inmueble lindero y demás cuestiones planteadas por la demandada resultaron insuficientes para acreditar el nexo causal y la responsabilidad exclusiva de la actora reconvenida respecto de los daños y perjuicios materiales alegados. Por ello rechazó la reconvenición, con costas a la vencida. III) La solución. 1) Atribución de responsabilidad planteada por la demandada: Liminarmente se impone destacar que los fundamentos expuestos por la apelante de fs. 1152/57 en su memorial, lejos se encuentra de cumplir los requisitos mínimos para constituir una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocada (conf. art. 265 CPCC); y por ende, insuficiente para descalificar los argumentos que lo sustentan. Lo concreto se refiere a decir cual es el agravio, en tanto que lo razonado se dirige a la exposición de por qué se configura el agravio. Esto último consiste en precisar, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo,

especificando con exactitud los fundamentos de esas objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del a-quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales...", t.III, p. 351 y sus citas). Ninguna de esas circunstancias ha sido mínimamente rebatida por la apelante, quien solamente se ha limitado a detallar los elementos de prueba anejados a la causa que según su visión habrían sido omitidos o erróneamente evaluados por la magistrada de primera instancia. La pieza procesal que se trata responde más al esquema y contenido de un alegato que al de una expresión de agravios. No obstante ello, y por el debido respeto que me merece el derecho de defensa de las partes, habré de avocarme al tratamiento de los agravios expresados por la accionada. Sentado lo expuesto y sin perjuicio de ello, considero apropiado recordar que conforme ha sido sostenido reiteradamente, no me encuentro obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611). Asimismo, los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de la articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis (Conf. CNCiv. Sala 2ª del 19 de julio de 2007 en autos "P.A.c/ M.SAC y otros s/ daños y perjuicios"). Sostiene Fassi que "la carga de la prueba no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo del propio litigante, es una circunstancia de riesgo, que consiste en que quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito si de ella depende la suerte de la litis" (sic. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo II página 163). "En el proceso dispositivo civil, sin perjuicio de que el juez debe obtener, dentro de lo posible, la verdad en su mayor pureza, se impone la necesidad de una solución para los supuestos dudosos...tanto las partes al desplegar su actividad, cuanto el juez al momento de dictar sentencia, tienen que tener una regla que a este último le permita determinar a quien condena o absuelve, ya que no es posible absolver la instancia...no se trata sólo de reglas para el juez, sino también de reglas o normas para que las partes produzcan las pruebas de sus hechos, al impulso de su interés en demostrar la verdad de sus respectivas posiciones" (sic. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado, Concordado y Comentado, Enrique Falcón Tomo III, Pag.145 Ed. Abeledo-Perrot). Ahora bien, en lo concerniente a la actuación en esta instancia, cabe destacar que del escrito de expresión de agravios presentado por la demandada nada se discute con relación al rechazo de la reconvenición y se limita a disentir con la responsabilidad que se le atribuye en el fallo, reiterando argumentos que ya fueron tratados expresa y extensamente por la sentenciante. Cita fragmentos de las pericias efectuadas a fs. 484/501 y fs. 699/723 que "beneficiarían" su posición, más no ataca puntualmente ningún argumento de la magistrada. Insiste con la constatación efectuada por el perito agrónomo de la vegetación que se encuentra en el inmueble de los accionantes y menciona la descripción que el experto realiza de los daños que este tipo de plantas puede provocar, olvidando que el mismo experto fue categórico al afirmar que más allá de la existencia de la "enamorada del muro" no se encuentra demostrado que los deterioros existentes en el inmueble de la demandada (en estado general de abandono) pueda atribuirse principalmente a la vegetación proveniente del lindero. Puntualmente el ingeniero agrónomo afirmó que "...la posible afección al inmueble de la actora se relaciona con el estado del edificio de la demandada más que con eventuales deficiencias estructurales de origen..." (v.fs. 708). Y el perito agrónomo frente a la pregunta sobre si el estado de las paredes en el interior del inmueble de Gascón ... es consecuencia de las enredaderas existentes en Gascón ... contestó "...Diría que no. La principal fuente de humedad y deterioro lo atribuiría a las condiciones generales como falta de techos y agujeros en donde los hay, como a la falta de mantenimiento general y limpieza en particular..." (v.fs. 522 punto 4). Por lo tanto, en coincidencia con la primer juzgadora, entiendo que no se encuentra configurada la alegada culpa de la víctima, ni la falta de responsabilidad de la demandada, ni la ausencia de nexo de causalidad reiterados en la expresión de agravios. Por todo lo expuesto y teniendo en consideración el tenor de las quejas vertidas por la accionada, que como señalé más arriba no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo, propongo se desestimen las mismas y se confirme la sentencia en lo atinente a la responsabilidad discutida en esta litis. 2) Astreintes. Referente a las quejas de la demandada sobre la imposición de esta multa, recordemos que el artículo 804 del Código Civil y Comercial de la Nación faculta al juez para imponer condenaciones conminatorias a quienes no cumplen deberes jurídicos impuestos en una resolución judicial. Sentado ello, a la luz de las pericias efectuadas en el expediente, no puede sino concluirse en la improcedencia de las objeciones que formula la demandada, a poco de verificarse la falta total de interés en el mantenimiento de la propiedad, en violación de la obligación que los propietarios tienen en la conservación de los inmuebles y los múltiples e infructuosos intentos de que aquélla modifique el estado de abandono que, al menos durante los años en que este expediente ha tramitado, no ha sido rectificado y justifican que se acuda a este remedio excepcional a instancias de la sentenciante-, para vencer la resistencia de la reconviniente en el caso de que exista incumplimiento de las mandas de la sentencia. Solo para refrescar la memoria de la recurrente, el Ingeniero agrónomo fue categórico al describir el estado de abandono en el que

desde hace tiempo se encuentra la propiedad de la accionada, al referirse que "...de acuerdo a las fotografías que adjunto se aprecia lo que quedó de una antigua vivienda de una planta con, al fondo, un 2° piso por escalera externa. El frente de la casa está parcialmente tapiado y tapado por propagandas comerciales que denotan que ahí no vive nadie. Es lo que quedó de una antigua casa tipo chorizo? con sus techos de chapa agujereados, caídos e inexistentes en otros ambientes. Las paredes están derruidas por la humedad y el paso del tiempo, y los pisos rotos con tablones resquebrajados que se hunden y chapas de los techos, flojas, oxidadas y por desprenderse, que ponen en peligro la vida de cualquiera que lo recorra debiendo tomarse la precaución de entrar a los espacios interiores con casco plástico, ropa especial y zapatos con puntera reforzada de acuerdo a las normas de seguridad vigentes. Todo está tapizado de una gran acumulación de ramas secas y otras vivas por la acumulación de tierra y humedad, debido ello fundamentalmente, al agua de lluvia...?. Y dado que la apelante no ha formulado argumento enderezado a justificar el incumplimiento o que su conducta se debió a otros motivos atendibles se limita a señalar cuestiones relativas a condiciones climáticas o tareas de reparación que insumirían demasiado tiempo- se impone la confirmación de la decisión cuestionada. En consecuencia, se desestima la queja en estudio.

3) Parciales indemnizatorios. Entraré a analizar a las quejas vertidas por los accionantes en torno al monto de las indemnizaciones acordadas en concepto de daños materiales y daño moral. En la sentencia se fijó un resarcimiento a favor de los actores, para que realicen las reparaciones informadas por el perito (pintura al látex de paredes interiores, en la totalidad de paredes de locales afectados, por razones de uniformidad estética y pintura al látex de cielos rasos en locales afectados), de \$13.920 en base a lo apreciado en la experticia. La actora considera reducida dicha suma en el entendimiento de que la "a quo" no tuvo en cuenta en el cálculo las llamadas "incidencias" que el perito indicó como aplicables al monto, las que incrementarían el valor total de los conceptos de gastos de reparaciones, alcanzando de esta forma a cubrir los arreglos de los daños ocasionados por la demandada. Veamos las pruebas. Ha señalado el Ing. Civil a fs. 710 de su informe presentado en noviembre de 2012 que "...el costo de las reparaciones indicadas se calcula en las planillas del anexo "C", considerándose, a los fines de determinar los precios unitarios, valores medios de plazo, publicados por "Vivienda", edición N° 603, octubre de 2.012, con valores vigentes al 11/09/12, con más las incidencias de gastos generales (15%), beneficio (15%), impuesto al valor agregado (21%), trabajos en inmueble ocupado, cuando correspondiere (hasta 50%) y pequeño volumen de trabajos (hasta 50%). Se aclara que en los rubros en que se publican valores de subcontrato, éstos ya contienen las incidencias de gastos generales y beneficio. Con estas consideraciones en el anexo "C-1" se calcula el costo total de las reparaciones del origen de deterioros, en \$ 15.171,83...En el anexo "C.2" se calcula el costo total de las reparaciones de deterioros en el inmueble de la actora, en \$ 13.019,55...?. Los accionantes impugnaron la experticia a fs. 738/9 y la demandada a fs. 746/59. El perito contestó los requerimientos a fs. 765 manifestando que los costos publicados en la revista referenciada representan la media del mercado, aclarando que en el monto final informado aplicó dos incidencias adicionales (trabajos en inmueble ocupado y pequeño volumen de trabajo) ya que los valores publicados en la revista son intermedios en una obra nueva completa de mas de 500 m2 cuyos costos unitarios son inferiores a los de un trabajo de reparación como en el caso. Sentado lo expuesto, coincido con el monto determinado por la juzgadora con respecto a las reparaciones y en base al informe pericial presentado, teniendo en consideración que el tiempo transcurrido que se alega para solicitar la elevación por parte de la actora se compensará con los intereses fijados. Por ende, propongo rechazar las quejas en torno al pedido de elevación del rubro en análisis. En cuanto al daño moral, si bien es cierto que en el caso solamente existieron daños materiales, no lo es menos que esa circunstancia tuvo que repercutir de manera ineludible en el ánimo o en el espíritu de sus propietarios, los aquí actores, quienes además de haberlas padecido no ha podido aún ver solucionado sus problemas pese al tiempo transcurrido. Es por ello que considero reducida las sumas otorgadas en la instancia anterior y propicio su elevación a treinta mil pesos (\$20.000) para cada uno de los accionantes atento las circunstancias y vicisitudes a las que se vieran sometidos frente al abandono casi total efectuado por la demandada del inmueble lindero y que los legitimados pidieron que se haga lugar al reclamo sujeto a lo que en más o en menos resulte de la prueba (v.fs. 87 vta.).

IV) Costas. Las costas de esta instancia se imponen a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 CPCCN).

V) Conclusión. Por lo tanto, y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, voto propiciando: 1) Se admitan parcialmente las quejas vertidas por la parte actora elevándose la indemnización en concepto de daño moral a treinta mil pesos (\$30.000) para cada uno de los accionantes; 2) Se confirme la sentencia en todo lo demás que fuera materia de apelación y agravio; 3) Se impongan las costas de esta instancia a la demandada vencida (art. 68 CPCCN).

Así mi voto. Los señores jueces Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Liliana E. Abreut de Begher, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER. Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala "D", de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 23 de marzo de 2018. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Admitir parcialmente las quejas vertidas por la parte actora elevándose la

indemnización en concepto de daño moral a treinta mil pesos (\$30.000) para cada uno de los accionantes; 2) confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que fuera materia de apelación y agravio; 3) imponer las costas de esta instancia a la demandada vencida.

De conformidad con el presente pronunciamiento y en atención a lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal, se difiere la adecuación de los honorarios regulados a fs. 1087 vta./1088 por la demanda acogida favorablemente, el conocimiento de los recursos contra los fijados por la labor en la reconvención y la determinación de los correspondientes a esta instancia, hasta tanto la Corte Suprema de Justicia de la Nación se expida sobre el valor del UMA (conf. art. 19 de la ley 27.423). La Dra. Liliana Abreut de Begher deja constancia de que, pese a no compartir lo decidido en este punto (conf. su disidencia en autos "Pagliaro, Claudia Alicia c/Banco Comafi S.A. y otro s/daños y perjuicios" del 21/3/18), atento la mayoría conformada en el Tribunal en torno a la cuestión, no se extenderá a su respecto. Se deja constancia 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. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Patricia Barbieri Osvaldo Onofre Álvarez Liliana E. Abreut de Begher

027047E