

Rotura De Cano Humedad Privacion De Uso De Vivienda Dano

JURISPRUDENCIA

Rotura de caño. Humedad. Privación de uso de vivienda. Daño

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada contra un consorcio por los daños generados en una unidad funcional como consecuencia de la rotura de un caño de calefacción central.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de Abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Quiroga, Micheo Orlando y otros c/ Cons. Prop. Las Heras ... Esq. Ayacucho s/ Daños y Perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 318/326 -y su aclaración de f. 327-, 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 Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I. La sentencia de fs. 318/326 -y su aclaración de f. 327- resolvieron hacer lugar a la demanda entablada por Ernesto Quiroga Micheo (continuada por sus herederos), Ernesto Raúl Quiroga Vergara, Norberto Joaquín Quiroga Vergara, Adriana Marta Quiroga Vergara y Paula María Quiroga Vergara (también coactores). En consecuencia, condenaron a la demandada "Consortio de Copropietarios Avda. Las Heras ... Esquina Ayacucho ..." a pagar la suma de \$185.700, con más sus intereses y costas del proceso. La causa tiene su origen en la demanda que luce agregada a fs. 89/95 -y su ampliación de f. 102-. Allí, los coactores narraron que en el edificio del Consorcio demandado se produjo la rotura de un caño de calefacción central (desperfecto acaecido en el transcurso del año 2009), lo que ocasionó la pérdida de vapor de agua y consiguiente humedad generada en el muro. Refirieron que dicha circunstancia ocasionó ingentes daños en la unidad, los cuales figuran en el acta de constatación de fecha 29 de mayo de 2013. Relataron que en el curso de los años 2010/2011 el Consorcio comenzó a hacer reparaciones, pero dejó inconclusas las mismas. Esta situación produjo que los daños se agravaran y que -actualmente- la unidad no se encuentre en condiciones de habitabilidad. Sostuvieron que el Consorcio demandado es responsable de los daños cuya reparación se persigue, toda vez que el mentado caño reviste carácter de cosa común. En función de ello, reclamaron las sumas de \$76.572,67 en concepto de "reparación por daño material", la de \$10.000 como indemnización por "privación de vivienda" y la de \$20.000 por daño moral; lo que totaliza en \$106.572,67 o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos, con más sus intereses y costas del proceso (v. f. 92/vta.).

II. Contra dicho pronunciamiento interpusieron recurso de apelación la parte demandada a f. 329 y la actora a f. 331. III. A fs. 345/358 fundaron su recurso los accionantes. Se quejaron del rechazo de la partida indemnizatoria denominada "privación de la vivienda", de la cuantía fijada en concepto de "daño moral" para cada uno de los coactores y del cómputo de los intereses. Por último, solicitaron que se establezca en forma expresa que la parte actora no deberá contribuir con la indemnización fijada, dado su carácter de consorcista. De lo contrario, alegaron que se daría el absurdo de que mediante la liquidación de expensas y como forma de recaudar los fondos necesarios para hacer frente al monto indemnizatorio. IV. Esta última presentación fue contestada por la accionada a fs. 365/367, la que solicitó que se rechacen los agravios de la actora en todas sus partes. V. A fs. 354/358 expresó agravios la demandada. Manifestó que la sentencia es irrazonable, extra petita y violatoria del principio de congruencia por los argumentos allí expuestos. Asimismo, se quejó de la imposición de costas. VI. Dicha pieza fue contestada por la coactora Paula María Quiroga Vergara a fs. 362/363vta. y por los restantes coactores a fs. 368/376, quienes solicitaron la deserción del recurso y -en subsidio- contestaron los agravios de la demandada peticionando que se rechacen los mismos con expresa imposición de costas. VII. En tal entendimiento, pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. De modo previo al tratamiento de los agravios, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, los jueces no están obligados 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 (ver Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchietto Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611). VIII. Liminarmente, cabe aclarar que no se encuentra discutido en esta Alzada la responsabilidad objeto de las presentes actuaciones, mas si el monto por el cual prosperó la demanda incoada. Sostengo lo anterior, puesto que la demandada limitó únicamente un párrafo y una oración de la fundamentación de su recurso para señalar que "...quiso cumplir con las reparaciones que realmente le correspondían y el actor no permitió su acceso..." (v. f. 357vta.); haciendo caso omiso a los argumentos vertidos a fs. 322/vta. por la

Jueza de grado. Sentado ello, pasaré a analizar el agravio vertido por el Consorcio demandado en el cual aduce que la sentencia de grado resulta irrazonable, extra petita y violatoria del principio de congruencia. En este sentido, el accionado afirmó que "...de la lectura de la demanda, surge que el actor reclamó la suma de \$ 106.572,67, como total indemnizatorio del daño sufrido por el evento que diera lugar al reclamo y en sentencia se otorga una suma excesivamente mayor, apartándose en consecuencia el Juzgador del principio de congruencia y fallando de manera extra petita, pues condena a más del 50% de lo requerido en la demanda..." (conf. f. 354vta.). Al respecto, resulta pertinente destacar que el principio de congruencia establecido en los arts. 34 inc. 4to. y 163, inc. 6to. del CPCCN es la conformidad de expresión, contenido y alcance entre las pretensiones de las partes formuladas en el juicio y el fallo que al respecto se dicte. Habrá incongruencia cuando se falle sobre algo no pedido (extra petita), o cuando se lo haga por menos de lo pedido (citra petita), o cuando se sentencie más de lo pedido (ultra petita). Ahora bien, surge de la pieza que diera inicio a las presentes actuaciones que los pretenses solicitaron la suma de \$106.572,67, "...o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos, con más sus intereses y costas..." (sic) (fs. 86 y 92vta.). Así, no podríamos hablar de incongruencia, máxime cuando el quantum por el que prosperó la reparación del inmueble (\$175.700) fue el que resultó de la prueba producida en autos (v. fs. 260/265). Por ello, considero que la Magistrada de grado no ha fallado sobre algo no pedido, o por menos o por más de lo pedido, sino que a la hora de cuantificar el rubro en cuestión, lo hizo conforme la experticia producida a tal efecto (arts. 477 y ccdds. del CPCCN). Continuando con el análisis del quantum indemnizatorio otorgado para la presente partida, nótese que el propio testigo de la demandada -el Arquitecto Almuina- (art. 443 del CPCCN) aclaró que los montos involucrados en su informe pertenecen a la época en que se efectuó el mismo (v. f. 226vta.) y que el mismo se realizó con una diferencia mayor a tres años con la experticia de autos (18/11/2015). Por eso, el punto de partida para el cómputo de los intereses fue fijado desde la experticia designada de oficio y no desde el referido informe (v. f. 326vta.). Asimismo, tampoco puede pasarse por alto -como parece omitir la demandada- que el experto designado de oficio ha sido contundente al señalar que "...comparte las conclusiones del Informe del Arquitecto Almuina, salvo en lo concerniente al listado de los trabajos y al presupuesto..." (v. f. 265). En función de lo delineado precedentemente, al no encontrar motivo alguno para apartarme de las conclusiones a las que arribara el idóneo designado en autos (v. experticia obrante a fs. 260/265 y su contestación al pedido de explicaciones -fs. 271/274), teniendo en cuenta lo peticionado en la demanda, las quejas de la encartada sobre el punto no recibirán favorable acogida.

IX. Privación de la vivienda. Se agravio la actora por el rechazo de la presente partida. Solicitó que se fije una indemnización por la privación de la vivienda mientras se ejecuten los trabajos. En relación a este punto, la Jueza que me precedió concluyó que "...si bien (el perito ingeniero) afirma que el estado en que se encuentra el bien no permite su uso adecuado y normal, lo cierto es que no advierto otros elementos de prueba que corroboren en que el actor deba necesariamente desplazarse del departamento. En efecto, el perito no aclara porque razón no sería aconsejable que permanezca en el departamento y la actora no ha solicitado explicaciones y fundamento respecto de esta afirmación..." (f. 323). Dicho ello, cabe precisar que aún cuando el experto haya manifestado que "...se estima que la unidad funcional no se encuentra en condiciones normales de habitabilidad...", que "...el estado en que se encuentran actualmente los dos baños principales, no permite su uso adecuado y normal..." y que "...inutilizar los dos únicos baños principales de la propiedad, es sinónimo de inhabilitar el inmueble..." (v. f. 273); no es menos cierto que, conforme los propios dichos del escrito de demanda (v. f. 91) y de la documental acompañada por los propios pretenses, los mismos han aceptado la posibilidad de realizar los trabajos en cada baño en forma independiente (v. f. 44); circunstancia que -a mi criterio- haría factible su habitabilidad, por cierto con el incordio que significa "vivir en obra" (arts. 34 inc. 4 y 163 inc. 6 del CPCCN). Ha establecido la jurisprudencia y la doctrina que si el propietario habita en la unidad de que se trata y el desperfecto sufrido no impide que lo siga haciendo, no se configuraría una privación del uso que abra la posibilidad de una indemnización adicional (ORFILA, Bartolomé A., Consorcios -3ª ed.- Buenos Aires: Errepar, 2011, pág. 423). A mayor abundamiento, los testigos fueron contestes en señalar que el inmueble continuaba siendo habitado y que además de los dos baños principales, este posee uno de servicio, el cual no se extrae que se encuentre imposibilitado de ser utilizado (v. fs. 214, 215 y 224). Las razones expuestas arriba me convencen de lo acertado de la decisión de la Magistrada de grado en este aspecto del pronunciamiento (arts. 34 inc. 4), 163 inc. 5), 386 y 456 del CPCCN).

X. Daño Moral En lo que hace al mencionado rubro la sentenciante que me precedió fijó -a los fines de indemnizar dicho perjuicio- la suma de \$12.000, de los cuales corresponden a Ernesto Quiroga Micheo cuatro mil (\$4.000) - continuada por sus herederos-, a Ernesto Raúl Quiroga Vergara (\$2.000), a Norberto Joaquín Quiroga Vergara dos mil (\$2.000), a Adriana Marta Quiroga Vergara dos mil (\$2.000) y a Paula María Quiroga Vergara dos mil (\$2.000). Como fuera manifestado, se quejaron los coactores por la suma otorgada por este concepto. Respecto a la mentada partida indemnizatoria, hace falta aclarar que el agravio moral es todo sufrimiento o dolor que se padece, independientemente de cualquier repercusión de orden patrimonial (Orgaz, "El daño resarcible", Ed. Depalma, Buenos Aires 1967, pág. 184), es así que a fin de justipreciarlo se contemplan las afectaciones al espíritu, sentimientos de dolor, angustia y padecimientos sufridos por quien los reclama. Sin lugar a dudas, las circunstancias provocadas por el evento dañoso, sus secuelas

luctuosas, sorpresivas e imprevisibles lo convierten en absolutamente procedente. La indemnización del daño moral no requiere guardar proporción con la del perjuicio material, pues responden a razones de índole diferente. Para meritar este rubro debe ponderarse la vinculación entre la gravedad objetiva de las lesiones y las implicancias espirituales que correlativamente suponen para la persona damnificada. Más allá de la suma otorgada a quienes no habitan la vivienda, ponderando las características objetivas del menoscabo y sin descuidar el carácter predominantemente resarcitorio de la partida, considero acorde las sumas establecidas en la sentencia recurrida, por ello estimo prudente que se rechacen los agravios en tal sentido y se confirme el monto indemnizatorio fijado en concepto de daño moral para cada uno de los coactores (arts. 163 incs. 5 y 6, 265, 386 del CPCCN y 1078 del Código Civil).

XI. Cómputo y tasa de interés Se agravia la parte actora del punto de partida para el cómputo de los intereses fijados en la instancia de grado, solicitando que los mismos se fijen -para todas las partidas indemnizatorias- desde la supuesta fecha del evento dañoso, esto es desde el año 2009. En lo tocante a este acápite, la a quo destacó -en primer lugar- que la actora no refirió cuándo se produjeron los hechos ni acompaña la CD que motivó la respuesta contenida en la CD del 06/01/2012, aún cuando en dicha misiva la demandada reconoció que asumía la responsabilidad de llevar adelante las correspondientes reparaciones (v. respuesta de oficio del Correo de fs. 207), por lo que a partir de allí se produce la mora en el pago de la prestación debida. De este modo, teniendo en cuenta que la fecha a partir de la cual se produce la mora, no se configura la excepción plasmada en el último párrafo del citado fallo Samudio, por lo que deberá aplicarse la tasa activa desde el 06/01/2012. Por otra parte, aquella manifestó respecto del daño material que teniendo en cuenta que el perito estima el costo de la reparación en forma actualizada, los intereses a la referida tasa activa se devengarán desde la fecha de la presentación de la pericia (18/11/2015) y hasta el efectivo pago. A diferencia de la jurisprudencia citada por los pretenses, considero -al igual que la Magistrada que me precedió- que en el caso de autos nos encontramos frente a un reclamo por los daños y perjuicios derivados de una obligación contractual. Es por ello, que tratándose de un deber de ésta índole, los intereses son procedentes desde la interpelación fehaciente que constituye en mora al deudor (conf. art. 509 y sgtes. del Código Civil). En este sentido y en lo tocante a los agravios vertidos por los coactores, la carta documento en la que aquellos hacen hincapié (v. f. 40) y en la cual consta que la administradora del Consorcio manifestó que: "...siguen estando a disposición la suma de \$16.460, ofrecidos por mi parte en la audiencia de mediación de fecha 13/08/2012 (...) para que lleve adelante los arreglos pendientes que Ud. reclama por un desperfecto que tuvo en el transcurso del año 2009..." (sic), de ningún modo puede hacer las veces de interpelación fehaciente. Según la doctrina -la interpelación- debe reunir requisitos intrínsecos y extrínsecos. Los primeros: ?exigencia categórica: no es ruego ni insinuación, es un requerimiento categórico e indudable, concebido en el modo verbal imperativo?; ?requerimiento apropiado: la exigencia del pago debe estar referida a la prestación debida, de la manera en que corresponde que sea llevado a cabo, y en el tiempo propio; requerimiento coercitivo; exigencia de cumplimiento factible; requerimiento circunstanciado?. Requisitos extrínsecos: cooperación del acreedor, ausencia de incumplimiento del acreedor. (Conforme: ?Derecho de Obligaciones?, Alterini - Ameal - López Cabana ed. Abeledo Perrot, pág. 168). Basta con el cotejo de la mencionada carta documento y los denominados recaudos intrínsecos, para concluir que ninguno de ellos se halla cumplido en la misiva. Por los motivos antedichos, y toda vez que los montos descriptos en la experticia de fs. 260/265 han sido actualizados al momento de la realización de aquella (18/11/2015), he de proponer al Acuerdo que se rechacen las críticas vertidas en materia de intereses y se confirme lo decidido en la instancia de grado.

XII. En función de lo decidido en los acápites precedentes, el agravio vertido por el Consorcio demandado a f. 358 punto ?C?, tampoco tendrá favorable acogida.

XIII. Por último, en cuanto a lo peticionado a f. 352vta. por los coactores en cuanto a que "...se establezca en forma expresa que la parte actora no deberá contribuir con la indemnización fijada, dado su carácter de consorcista, por cuanto de lo contrario se daría el absurdo de que mediante la liquidación de expensas y como forma de recaudar los fondos necesarios para hacer frente al monto indemnizatorio, (...) debería contribuir de su peculio a la reparación de su propio daño, que obviamente no le resulta imputable...", dicha solicitud tampoco tendrá favorable acogida pues no ha sido planteada en la anterior instancia. Sabido es que a este Tribunal le está cercenado fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del anterior Juez (conf. art. 277 del Código Procesal), por lo que he de proponer al Acuerdo que se rechace la misma. A mayor abundamiento, se recuerda que todos los propietarios de las unidades de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal están sometidos a los riesgos posibles dificultades derivadas de problemas ocasionados por cosas o en sectores comunes. Lo que hoy se pretende para sí, mañana se pagará para el vecino y, por tanto, en ese contexto de comunidad de intereses, los reclamos de reparaciones, de asistencia, o de solución de problemas deben contener dosis de mesura y de racionalidad que sean acordes con las características del sistema (ORFILA, Bartolomé A., Consorcios -3ª ed.- Buenos Aires: Errepar, 2011, pág. 423).

XIV. Corolario de todo lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en la instancia de grado (conf. arts. 68, 163 inc. 8, 164 y 279 del CPCCN). Así lo voto. El Dr. Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el

acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI Es fiel del Acuerdo. Buenos Aires, Abril 16 de 2018. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase. Se deja constancia que la Vocalía 4 no interviene por hallarse vacante (art. 109 R.J.N.). Fecha de firma: 16/04/2018 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA

026571E