

Danos Derivados De La Propiedad Horizontal

JURISPRUDENCIA

Daños derivados de la propiedad horizontal

En el marco de

un juicio por daños y perjuicios, derivados de la propiedad horizontal, se confirma la sentencia que rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta e hizo lugar a la demanda interpuesta. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 5 días de febrero de Dos Mil Diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: "C. D. P. AV. L. H. ... CABA c/ V., S. T. Y OTROS s/DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE LA PROP.HORIZ?" respecto de la sentencia de fs. 253/269, 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 MARIA ISABEL BENAVENTE - CARLOS ALFREDO BELLUCCI - CARLOS A. CARRANZA CASARES A la cuestión planteada la Señora Juez de Cámara Doctora BENAVENTE dijo: I.- La sentencia de fs. 253/269 rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta e hizo lugar a la demanda contra S. T. V., M. A. V. y P. D. M. V. por las sumas que indica, con más sus intereses y las costas del juicio. El pronunciamiento fue recurrido por la actora y la codemandada S. T. V.. La primera cuestiona que se hubiesen rechazado algunos gastos en los que debió incurrir debido a la negativa de la contraria en permitir que el consorcio efectuara los arreglos necesarios para evitar daños a los inmuebles que lo integran. La codemandada, por su parte, discute el rechazo de la falta de legitimación articulada y critica la valoración de la prueba que efectuó la a quo, en función de la cual le atribuyó la responsabilidad por los daños ocasionados. Señala que en la sentencia no se examinó el pedido de pluspetición inexcusable y critica la imposición de costas. Los agravios de la actora se encuentran agregados a fs. 297/298 y fueron contestados a fs. 304/305. Las quejas de la codemandada están agregadas a fs. 300/302, las que fueron contestadas a fs. 307/308. II.- Por una cuestión de orden lógico corresponde analizar primeramente los agravios referidos a la excepción de la falta de legitimación pasiva y a la valoración de la prueba por la que la a quo hizo lugar a la pretensión de la actora. III.- Está fuera de discusión en el caso que por aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial, la responsabilidad civil queda gobernada por la ley vigente al momento del hecho antijurídico, esto es, el Código Civil y sus leyes complementarias, por cuanto las filtraciones que son base del presente tuvieron lugar en el mes de marzo de 2014 (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", en Rubinzal Culzoni, Santa Fe. 2015, p. 101; Zavala de González, Matilde, "Resarcimiento de daños" 2da Daños a las personas (integridad psicofísica), Ed. Hammurabi, Editor, p. 473; Galdós, Jorge M., "La responsabilidad civil y el derecho transitorio", en rev. La Ley del 16-11-2015, p. 3). IV.- El primer agravio de la demandada se vincula con el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa, por entender que los daños efectivamente comprobados luego de distintas exploraciones, deben ser soportados por el consorcio y no por su parte. Fundamenta su postura en el Artículo Décimo Tercero del reglamento de copropiedad, según el cual "los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en sectores y/o cosas comunes, serán soportados por todos los copropietarios, en la proporción establecida en el artículo octavo. Las filtraciones o pérdidas de agua, vapor, gas, petróleo o cualquier otro fluido provisto por el consorcio, serán soportados por cuenta de éste, aunque se manifiesten produzcan o provengan por parte de artefactos del dominio privado, salvo que la reparación implique la reposición íntegra del artefacto, en cuyo caso será a cargo exclusivo del respectivo copropietario". A partir de allí afirma que su parte siempre obró con diligencia y, por tanto, no cabe imputarle dolo, culpa ni otra conducta que justifique apartarse del mencionado reglamento, que distribuye entre los copropietarios -en la proporción correspondiente- el costo de las reparaciones. Cabe destacar que en la demanda se solicitó el pago de aquellos perjuicios que resultaron agravados por la negativa de los propietarios de la unidad funcional ubicada en el piso ... "...", en permitir que se investigue el origen de las humedades que afectaron el piso inferior, provocándole cuantiosos daños materiales. Así fue considerado por la Sra. Juez de grado al examinar las distintas partidas y establecer las sumas por las que progresó, en definitiva, la acción que -como se advierte- significó reconocer a favor del consorcio una cantidad de dinero sensiblemente inferior a la solicitada en el escrito de inicio. Sobre este acápite, el demandado sostiene que siempre tuvo voluntad de colaborar en la búsqueda de soluciones, incluso con anterioridad a la promoción del expediente sobre oposición a medidas urgentes, de modo que no es verdad que hubiera exteriorizado ni entorpecido la investigación sobre la causa de las filtraciones que afectaban el departamento ubicado en el piso ... "...". Sin embargo, las constancias agregadas al expediente sobre oposición a la ejecución de reparaciones urgentes desmiente -a mi juicio- la afirmación que se realiza en las quejas. En efecto, el propio recurrente, en su condición de arquitecto y en sintonía con las cartas documento enviadas al consorcio, presentó un informe en el que desligó el origen de las filtraciones de su unidad funcional (fs. 126/127 del expte. Nro.35.077). Atribuyó las humedades a la falta de

impermeabilización de las paredes del patio de aire y luz, agravada por el sellado deficiente de la rejilla reglamentaria de gas instalada a nivel del cielorraso de la cocina correspondiente a la unidad afectada. Señaló, asimismo, que el pozo de aire y luz no había recibido impermeabilización ni tratamiento de grietas y fisuras en forma integral desde 2002, a pesar de que debería realizarse cada cinco años, sobre todo en paredes de ladrillo visto con juntas expuestas. Es verdad que, como afirma el recurrente, una vez promovido el juicio conexo se mostró solícito con el consorcio, pero su colaboración fue simplemente formal toda vez que dejó siempre en evidencia su cerrada negativa a admitir la posibilidad de que las filtraciones provinieran de su departamento. Repárese que inicialmente -y hasta el acuerdo celebrado a fs. 200 del expte Nro. 35077/2014, se opuso a realizar la demolición sugerida por el perito, en tanto que de los términos de la impugnación de fs. 195/198 (expte. N. 35.077/14) se desprende que más allá de la falta de planos -dato que es real- negó todo vínculo causal entre los daños y la causa alegada presuntivamente por el Ing. G., quien se vio impedido en un principio de efectuar un diagnóstico más certero debido a la negativa inicial del Arq. E.. Por tanto, pienso que aun cuando es cierto que la cláusula decimotercera del reglamento pone a cargo del consorcio el pago de los daños, la actitud obstruccionista del emplazado dilató en el tiempo la solución toda vez que impidió al ente consorcial realizar los trabajos para hacer cesar los daños en forma temprana. A esta circunstancia se refirieron los testigos que declararon en soporte informático, cuya pésima relación con el demandado no implica que hubieran sido mendaces, en la medida que reflejan, en cierto modo, los efectos de la negativa -o negación?, como dicen- sobre las incomodidades y daños que debieron soportar (art. 456 CPCCN). Por tanto, propicio desoír las quejas de la emplazada y confirmar el pronunciamiento de grado en este aspecto. V.- Aclarada la cuestión precedente, corresponde analizar las restantes quejas. El consorcio actor cuestiona que la a quo hubiese rechazado algunos de los gastos en los que incurrió a causa de los daños provocados en la demora para efectuar las reparaciones correspondientes. Es bien sabido que el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. Por tanto, debe señalar parte por parte los errores fundamentales de la sentencia y realizar un análisis razonado que demuestre que es errónea, injusta o contraria a derecho. No es admisible remitirse a presentaciones anteriores (art. 265 del Código Procesal) ni a argumentos previos como así tampoco realizar apreciaciones genéricas o subjetivas que sólo revelen una mera disconformidad con la resolución apelada (conf. Alsina, Hugo, "Derecho Procesal" T° IV, pág. 389; Manuel Ibáñez Frocham, "Tratado de los recursos en el proceso civil", Buenos Aires, 1969, página 152; Morello, Augusto, "Código Procesal...", Buenos Aires, 1969, tomo II, página 565; Fenochietto-Arazi "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T° I, pág. 939). El incumplimiento de las pautas referidas, trae como consecuencia la falta de apertura de la alzada y, por tanto, la declaración de deserción del recurso de apelación (art. 266 del Código Procesal). La pieza de fs. 297/298 no cumple con los requisitos expuestos. Una atenta lectura de sus escuetos fundamentos permiten concluir que el recurrente simplemente se limita a señalar la disconformidad por el rechazo que efectuó la a quo respecto de determinados rubros reclamados sin dar siquiera una explicación fundada de su razonamiento. De allí que las críticas enunciadas pero que no fueron desarrolladas en debida forma deben ser consideradas desiertas (arts. 265 y 266 CPCCN). VI.- Pluspetición inexcusable e imposición de costas Ambos planteos fueron propuestos por el accionado. Con relación al primero, la a quo ha omitido expedirse, de modo que por aplicación de lo dispuesto por el art. 278 CPCCN, corresponde avocarse al tratamiento de este tópico. Es sabido que para que proceda la pluspetición inexcusable (art. 72 CPCCN), la emplazada debió haber admitido el monto hasta el límite establecido en la sentencia, cosa que no ha sucedido en la especie, como se advierte de la simple lectura de las presentaciones formuladas por el demandado (conf.: CNCiv. Sala "F" en causa libre n° 332.990 del 14/02/2002: ídem, Sala M en los autos "Lazarte, Javier Marcelo y otros c. García, Albino Celso y otros s/ daños y perjuicios", R. 534.311 del 12/03/2010). En cuanto a las costas de primera instancia, aunque es verdad que en los juicios por daños éstas integran el resarcimiento, advierto que, en la especie, el consorcio adjuntó una serie de facturas que no guardan ninguna relación con los daños que se comprobaron y que tienen origen en el departamento de propiedad de los demandados. Por otra parte, no se advierten daños personales susceptibles de estimación judicial, sino que las partidas rechazadas consisten en el reembolso de gastos materiales indebidamente solicitados. En tales condiciones, al existir vencimientos parciales y mutuos corresponde aplicar el art. 71 del CPCCN. Por lo tanto, en atención a que el consorcio se vio precisado a promover este juicio, postulo al Acuerdo establecer las costas de primera instancia en el 80% a cargo del demandado y en el 20% a cargo del actor. VII.- Por los fundamentos expuestos, en coincidencia con lo resuelto por la Sra. Juez de grado, postulo a mis apreciados colegas, desestimar las quejas y confirmar la sentencia recurrida con la modificación respecto de las costas de grado. De compartirse, las costas de Alzada deberán ser impuestas en el 80% a la demandada y en el 20% restante a la actora, en atención a la suerte que corrieron ambos recursos (art. 68 CPCCN). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos Alfredo Bellucci y Carlos A. Carranza Casares votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por la Dra. Benavente. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 5 de febrero de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar la sentencia en lo principal que decide y ha sido materia de agravios, modificándola en

cuanto a las costas de primera instancia que se distribuyen en un 80% a la demandada y en el 20% restante al consorcio actor (art. 71 CPCCN). II.- Las costas de alzada se imponen en el 80% a la emplazada y en el 20% al consorcio actor (art. 71 CPCCN). III.- Se desestima el pedido de pluspetición inexcusable propuesto por el demandado. IV.- En atención a la calidad, extensión y mérito de la labor profesional desarrollada, al monto del proceso conforme lo establecido por los arts. 6, 7, 9, 10, 14, 37, 38 y conc. de la ley 21.839 y la ley 24.432, se confirman los emolumentos del letrado de la parte actora Dr. C. P. y los del letrado y apoderado de la demandada S. T. V. Dr. F. R. F.. Por las labores de Alzada se regulan los honorarios del Dr. C. P. en PESOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA (\$4.440) -que equivalen a ... UMA- y los del Dr. F. R. F. se fijan en PESOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA (\$3.330) -que equivalen a ... UMA-, conforme arts. 30, 51 y ctes. de la ley 27.423 en atención a la fecha en que se realizaron las labores. Asimismo, se confirman los honorarios de la mediadora Dra. M. V. R.. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y, oportunamente, devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).

MARIA ISABEL BENAVENTE CARLOS ALFREDO BELLUCCI CARLOS A.CARRANZA CASARES
037280E