

## Danos Y Perjuicios Consorcio De Propietarios Filtraciones Danos Materiales Deudas Por Expensas Lucro Cesante Dano Moral

### JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Consorcio de Propietarios. Filtraciones. Daños

materiales. Deudas por expensas. Lucro cesante. Daño moral Se revoca parcialmente la sentencia apelada y se desestima la reparación del lucro cesante a favor de la propietaria de la unidad funcional que sufrió filtraciones a reparar por el consorcio de propietarios demandado, al haber alegado que allí ofrecía servicios de masajes, al concluirse que no existió prueba alguna concluyente acerca del quebranto económico que le habría causado este acontecimiento. En Buenos Aires, a 31 días del mes de noviembre del año 2018, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados ?Burguera Stella Maris C/ Consorcio de Propietarios Calle Cuzco 907 S/ Daños y Perjuicios - ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia dictada a fs. 482/495 hizo lugar a la demanda interpuesta por Stella Maris Burguera contra el Consorcio de Propietarios Edificio Cuzco 508 de esta Ciudad, a quien condenó a pagar la suma de \$340.000, con más las costas del proceso. Contra dicho pronunciamiento se alzó el consorcio demandado, quien expresó agravios a fs. 512/517, los que no merecieron respuesta. II.- Ante todo debo señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvieron lugar los daños que se reclaman, entiendo que resulta aplicable al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo establecido por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, así como la ley 13.512. III.- Hecha esta aclaración diré que la actora entabló demanda contra el Consorcio de Propietarios de la Calle Cuzco 508 de esta Ciudad y reclamó por daño emergente, lucro cesante, daño moral, psicológico y su tratamiento en virtud de las filtraciones existentes en su departamento que fueron originadas por los desperfectos existentes en el techo del edificio, que fueron oportunamente especificados en la presentación inicial (fs. 81/87). El consorcio demandado fundó su defensa en que efectuó un esfuerzo financiero importante para solucionar dicho problema, debiendo acudir a la recaudación de expensas extraordinarias y a partir de ello procedió a efectuar las reparaciones correspondientes, dando solución a los daños. Puso de resalto que la demandante no ha pagado las expensas comunes ni las extraordinarias desde el inicio de las humedades, a partir de lo cual se inició el proceso de ejecución de expensas -cuyas copias certificadas tengo a la vista-, por lo que el resto de los consorcistas debieron afrontar desde ese momento las erogaciones de los arreglos efectuados (fs.168/171). IV.- Antes de entrar en el tratamiento de los agravios, es pertinente destacar que la cuestión relativa a la responsabilidad de los condenados se encuentra firme, ya que la decisión en tal sentido ha sido consentida por las partes. V.- La recurrente se agravia por entender que la totalidad de los rubros aceptados deben ser rechazados o en su defecto reducidos, de acuerdo a las pruebas que surgen de estos obrados; sin perjuicio de ello desarrolla sus quejas respecto de los tres acápite que analizaré seguidamente. a.- Daños materiales Corresponde en principio que me aboque al tratamiento de las quejas vertidas respecto del rubro concedido en concepto de daños materiales, que asciende a \$80.000. En sus agravios la recurrente sostiene que la adecuación de la suma otorgada por este ítem resultaría equitativa siempre y cuando hubiera mediado mora imputable únicamente al consorcio, circunstancia que no sucede en el caso toda vez que se ha omitido considerar la mora de la reclamante en su obligación al pago de sus expensas comunes y en la actitud de la actora de impedir ?de hecho? el ingreso de los operarios contratados para arreglar su departamento. Asimismo sostiene que en caso de mora recíproca, el monto establecido por este concepto en la sentencia en crisis, con fundamento en lo establecido por el art. 165 del Código Procesal, debe ser soportado por lo menos por mitades entre ambos morosos. En principio cabe recordar que, tal como lo ha indicado mi distinguida colega, la Dra. Abreut de Begher, frente a los daños observados en la unidad de la actora, debidos a las filtraciones referidas en la sentencia apelada, el consorcio debe responder, sin que obste a ello el hecho que al formular su reclamo, la accionante se encontrara en mora en el pago de las expensas, habida cuenta que son dos acciones totalmente independientes desde su base, dado que el objeto procesal de una es totalmente distinto al de la otra y sus trámites son autónomos (conf. Abreut de Begher, Liliana, Cobro de Expensas en el Régimen de Propiedad Horizontal, Ed. Quorum, 2005, pág. 29). En consecuencia, el argumento vertido respecto de la morosidad en el pago de expensas que diera lugar al inicio de la correspondiente ejecución en el mes de septiembre de 2011, conforme surge de las fotocopias certificadas de los autos caratulados ?Cons. De Prop. Cuzco 508 c/ Burguera Benito y otra s/ ejecución de expensas? (exp. nro. 75604/2011), resulta inatendible. Asimismo, en lo relativo a la alegada actitud obstruccionista de la actora tendiente a impedir el ingreso de los operarios que concurrieron a tratar de solucionar los daños producidos, habré de valorar conjuntamente las declaraciones testimoniales agregadas y el peritaje arquitectónico de fs. 339/360. En cuanto a los testimonios glosados en autos diré que los deponentes ofrecidos por la parte

demandada concuerdan en que se efectuaron los arreglos correspondientes pero coinciden asimismo en los obstáculos que debió sortear el consorcio, para solucionar el problema de filtraciones en la unidad funcional de la actora. Ello surge de los dichos de Celia Herminia Cotroneo, quien manifestó que "... en el año 2009 aparecieron filtraciones se convocó a distintas empresas para ver quién hacía trabajos, hubo obstáculos, pero seguimos trabajando en eso, eso hizo que tuviéramos expensas extraordinarias porque la actora no paga sus expensas..." a la pregunta 4 respondió: "... Ella pretende que vayan a trabajar a las 10 de la noche y no en los horarios de trabajo normal..." (v fs. 297 y vta.). Al ser interrogado el testigo Raúl Beautemps sostuvo que "... hará un par de años y medio que tuvimos que hacer unas expensas especiales para hacer la reparación..." al consultarlo acerca de si la actora ha protagonizado incidentes en ocasiones de querer arreglarle su departamento sostuvo que "...si, no dejaba entrar a la gente para hacer reparaciones o que a veces, les decía que vinieran después de las 8 de la noche, horarios imposibles para los que trabajan como albañiles o pintores..." (v fs. 298). Por su parte la testigo Yolanda Elida Ortiz, al ser interrogada acerca de las filtraciones que hayan existido en la terraza del edificio en el año 2009, indicó que "...si, lo se, se arreglaron y después se volvieron a arreglar hace un año, se sacó toda la membrana que tenía y se puso membrana nueva en toda la terraza...". En cuanto al hecho de haber protagonizado algún incidente la actora en ocasión de querer arreglar su departamento manifestó que "... no se si es así, pero creo que a veces no dejaba entrar al pintor, porque nunca estaba o tenía distintos horarios, los horarios que ella pone son horarios después de las 6 de la tarde...la gente venía y se quejaba de que la señora ponía horarios en los cuales ellos no querían venir, hace dos semanas, le mandamos a los pintores pero ella mandó un mensaje de texto a la administración, y nosotros le dijimos que nos deje entrar aunque sea para pintar una de las habitaciones..." (v fs. 299). Por último, depuso José Dobarro, quien sostuvo que "... se que se hicieron arreglos, porque están en las liquidaciones, y en las asambleas se dieron a conocer y se trataron estos temas..." y agregó "...ella estipulaba los horarios que eran difíciles para acceder a su departamento...ella decía que las personas fueran después de las 20 hrs. por ejemplo. Nosotros recibíamos las quejas de los operarios o arquitectos que querían entrar, ya que la actora no los dejaba entrar..." (v fs. 300). Ahora bien, la perito arquitecta detalló que se trabajó para dar una solución a las filtraciones de la unidad funcional de la reclamante en su origen. Consideró que le resultó difícil determinar si han sido solucionadas en su totalidad, ya que como las mismas han ocurrido durante tanto tiempo, al momento del informe no habían terminado de secar. Al responder el punto de pericia de la demandada acerca de si los desperfectos de humedades en el interior de la unidad funcional se encuentran totalmente reparados entendió que si la pregunta hace referencia a los daños causados por las filtraciones, la respuesta es que no se han reparado. En virtud de ello puedo concluir que, si bien las reparaciones no fueron concluidas en su totalidad, de los dichos de los testigos que declararon como así también del propio informe pericial surge que pudieron efectuarse los trabajos en la unidad funcional afectada, por ende el agravio vertido respecto de la alegada actitud obstruccionista asumida por la actora no ha de merecer favorable acogida, por lo que propongo al acuerdo sus desestimación y en consecuencia la confirmación del rubro en análisis. b.- Lucro cesante La sentencia otorgó la suma de \$200.000 para resarcir este concepto. El consorcio demandado se agravia por que el anterior sentenciante tuvo por acreditado que la actora desarrollaba una actividad lucrativa en su unidad funcional en base a los dichos de los testigos; asimismo cuestiona el monto otorgado por tal concepto por considerarlo elevado. Ahora bien, es sabido que la pérdida de ganancias que importa el lucro cesante es un hecho cuya prueba incumbe a quien lo invoca y requiere, además, una demostración clara y efectiva, pues no corresponde su reconocimiento sobre la base de meras inferencias. Y aun cuando pudiera afirmarse que su acreditación no exige una exactitud rigurosa, no es menos cierto que aquella debe ser arriada de algún modo, siquiera por el aporte de datos objetivos y convincentes extraídos de la realidad circundante (Conf. CNCivil, Sala A, 20-6-90, LL 1992-A-140; íd. Sala F, 18-8-92, diario LL 21-4-94). Así, se ha sostenido que es improcedente condenar al consorcio de copropietarios a indemnizar el lucro cesante reclamado por un copropietario con fundamento en las filtraciones que sufrió la unidad funcional de su propiedad, ya que tal rubro requiere una prueba fehaciente de la cesación o suspensión de un ingreso económico cierto y concreto, no bastando la mera posibilidad de frustración económica (CNCiv., sala M, 03/08/2005, Valenzuela Bavasso, Horacio R. c. Consorcio Ricardo Gutiérrez 3187/89/91/93 y/o Cuenca 3101/1, LL, 2006-A, 447 - DJ 18/01/2006, 117). Pues bien, en el caso considero que no se dan los presupuestos para la procedencia de este rubro. Me explico. La única prueba aportada a fin de acreditar la procedencia de la partida en tratamiento corresponde a las declaraciones de los testigos, tanto los ofrecidos por la parte actora como por la demandada; en tal sentido, de los dichos de Daniel Omar Minutillo surge que tenía conocimiento que la actora hacía masajes y que cobraba \$100 por su trabajo, indicó que ello lo sabe por las manifestaciones de la reclamante. A su turno, el restante deponente ofrecido por la reclamante -Francisco Javier Rosales- manifestó que Stella Maris Burguera le realizó masajes y que cobraba \$100 por sesión. Contrariamente, de los dichos de los deponentes ofrecidos por la demandada surge que ninguno de ellos tenía conocimiento de la actividad que manifestó haber desarrollado la actora. Si bien es cierto que la unidad funcional de la reclamante se encontró afectada por las filtraciones a las que he hecho referencia, no lo es menos que no existe prueba alguna concluyente acerca del quebranto económico que le habría causado este acontecimiento (conf. art.377 CPCC), mas allá de las

referidas declaraciones de las que tampoco puede extraerse dato útil alguno que permita acreditar la cantidad de pacientes que hubiera atendido ni la frecuencia de sus sesiones, por lo que propongo al acuerdo la revocación de la partida otorgada en tal sentido y la desestimación del rubro solicitado en concepto de lucro cesante. c.- Daño moral. El pronunciamiento de grado admitió la partida y estableció la indemnización en \$60.000. Se agravia la demandada por entender que tratándose de una obligación contractual por derivar de las obligaciones que nacen del Reglamento de Copropiedad y dado que los daños de la terraza causantes de las filtraciones han desaparecido por la reparación efectuada, no habiendo incumplimiento malicioso de la obligación, nada puede reclamar su contraria por tal concepto; máxime teniendo en cuenta que ha dejado de abonar las expensas desde el inicio de las filtraciones. Subsidiariamente solicita la reducción del monto otorgado por considerarlo elevado. Se ha sostenido que la falta de cumplimiento de las obligaciones previas y específicas de reparar en el sentido de arreglar o componer o mantener en buen estado de conservación, pueden ocasionar daños que dan lugar a la reparación en el sentido de indemnización. Así, si el consorcio, en este caso el consorcista, no atiende a los gastos de reparación y conservación de las partes y bienes comunes (art. 8 de la ley 13.512), se le puede exigir el cumplimiento de esa obligación, es decir, que cumpla con la prestación en que consiste el contenido de su obligación (Conf. Highton, Elena, Responsabilidad Civil, Apuntes sobre cumplimiento e incumplimiento, daño y reparación en la propiedad horizontal, p. 31). A su turno la jurisprudencia, ha decidido que se debe resarcir el daño moral infligido al actor, el copropietario de la unidad funcional del piso superior que prolongó excesivamente en el tiempo el arreglo de las filtraciones existentes en su unidad, lo que repercutió en la funcionalidad de similar sector del inmueble del actor, pues durante ese lapso se vio alterado significativamente el ámbito doméstico y perturbada la tranquilidad del hogar. La actora habita en el inmueble, por lo que la falta de colaboración por parte del consorcio para poner fin al problema durante tanto tiempo, debió provocar una lesión a sus sentimientos y afecciones que merecen una reparación por tal concepto (CNCiv., sala A, 27/12/2002, Blanco, Carlos Guido y otros c. Consorcio Prop. Virrey del Pino 3346 Esquina Conde 1670/72 y otros, ED 11/08/2003, 4 - ED 203, 484). Por ello, lo cierto es que de las pruebas aportadas a la causa, en especial de las fotografías acompañadas a fs. 67/80, que evidencian los daños ubicados en la unidad funcional de la reclamante, no puedo menos que admitir la existencia de padecimientos que debió haber soportado hasta que el consorcio diera parcial solución a los daños producidos por las filtraciones, lo que me lleva a concluir que tal actitud seguramente generó en la actora sentimientos de impotencia y angustia que deben ser reparados. Ahora bien, en cuanto al monto otorgado por el anterior sentenciante, cabe recordar que se ha sostenido que para estimar pecuniariamente la reparación del daño moral falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Sin embargo, al reconocerse una indemnización por este concepto, no se pone un precio al dolor o a los sentimientos, sino que se trata de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas (Conf. Orgaz, Alfredo, "El daño resarcible", pág. 187; Brebbia, Roberto, "El daño moral", N° 116; Mosset Iturraspe, Jorge, "Reparación del dolor: solución jurídica y de equidad", en L.L. 1978-D-648). Sentado ello, diré que la determinación del daño moral no se halla sujeta a parámetros objetivos, pues las aflicciones se producen en el ámbito espiritual de la víctima, por lo que su valoración debe efectuarse según la cautelosa discrecionalidad del juzgador ceñido a considerar la situación personal de aquella (arts.163, inc. 5°, 165, 386, 456, 477 y concs., Cód. Procesal Civil y Comercial; arts.1078, 1083 y concs., Cód. Civil) (conf. esta sala, 18/10/2002, Suraniti, Juan S. c. Ranz, Mónica A. y otro, DJ 2003-1, 247; id. 07/11/2007, Conti, María Elvira c. Autopistas del Sol S.A. y otro s/daños y perjuicios, La Ley Online, id. ?Mora de Zabala, Ana c. Lucero, Alberto s/daños y perjuicios?, 18/07/2008, ED Digital, (23/09/2008, nro 18251; id. ?Martínez, Adriana Edith c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/daños y perjuicios?, 23/06/2008, ED Digital, (04/09/2008, nro. 04/09/2008). Desde esta perspectiva, dado el tiempo que demandaron las reparaciones y la entidad de los daños, considero que la suma otorgada por tal concepto resulta adecuada en los términos del art. 165 del Código Procesal, por lo que propondré al acuerdo, se confirme la sentencia en este punto.

VI.- Atento a no haber existido contradictorio propicio que las costas de alzada se impongan en el orden causado (art. 68 del C.P.C.C.). VII.- En consecuencia, y para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo de mis distinguidos colegas: 1) revocar lo decidido respecto de la admisión de la partida reclamada en concepto de lucro cesante y desestimar su procedencia; 2) confirmar la sentencia de grado en todo lo que decide y ha sido objeto de apelación y agravios. Las costas de alzada se imponen de conformidad con lo dispuesto en el considerando VI.- El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores jueces por ante mi, que doy fe. Fdo. José Benito Fajre, Liliana Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 31 de noviembre de 2018 Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- revocar lo decidido respecto de la admisión de la partida reclamada en concepto de lucro cesante y desestimar su procedencia; II.- confirmar la sentencia de grado en todo lo que decide y ha sido objeto de apelación y agravios. Las costas de alzada se imponen de conformidad con lo dispuesto en el considerando VI. III.- En atención a lo dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde dejar sin efecto las regulaciones establecidas en la instancia de grado y fijar los

honorarios de los profesionales intervinientes adecuándolos a este nuevo pronunciamiento.- Sentado lo anterior se tendrá en cuenta el objeto de las presentes actuaciones y el interés económicamente comprometido resultante del capital de condena (cfr. esta Sala en autos ?Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero? del 27/09/11), naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas, 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, 37, 38 y concs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432-.- En consecuencia, regúlense los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. Mario José Ruiz y Diego I. Tauil, en conjunto, en la suma de catorce mil pesos (\$ 14.000) dividido en partes iguales entre ellos, considerando que han cumplido las dos primeras etapas en que se divide el proceso ordinario; y los del Dr. Roberto Vaini, apoderado del demandado, en la de veinte mil pesos (\$ 20.000) por su actuación en las tres etapas del proceso.- Por las actuaciones cumplidas ante esta alzada que culminaran con el dictado del presente pronunciamiento, se fijarán los honorarios de los letrados bajo las pautas del art. 30 de la ley 27.423 por ser la vigente al momento de la prestación del servicio.- Bajo tales parámetros se establecen los honorarios del Dr. Roberto Vaini en la suma de siete mil cuatrocientos pesos (\$ 7.400) equivalentes a la cantidad de 4,31 UMA (art. 30 de la ley 27.423, y valor de UMA conforme Ac. 27/18 de la CSJN).- En cuanto a los honorarios de los peritos, se tendrá en consideración el monto del proceso conforme lo decidido precedentemente, la entidad de las cuestiones sometidas a sus dictámenes, 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). Bajo tales pautas se fijan los emolumentos de la perito arquitecta Beatriz Alejandra Eissler en la suma de siete mil pesos (\$ 7.000) y los del médico Federico Juan Lopez Codesal, por la aceptación del cargo, en la de novecientos pesos (\$ 900).- Respecto de la mediadora, Ana María Lupia, el Tribunal entiende que corresponde aplicar la escala vigente al momento en que se efectúa la regulación de los honorarios conforme lo resuelto por esta Sala en autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerie S.A. s/ds. y ps.? (del 25/10/2013 exp. 6618/2007) y en autos ?Olivera Sabrina Victoria c/Suarez Matías Daniel y otros s/daños y perjuicios? (del 01/03/2016, expte. 9288/2015).- En razón de ello, considerando la base regulatoria, escala del Dec. 1467/11 modificado por dec. 2536/15 y valor del UHOM vigente al día de la fecha, se fija la retribución de la mediadora en la cantidad de seis mil cuatrocientos pesos (\$ 6.400).- Dichos honorarios no contienen la alícuota correspondiente al IVA, por lo que, en caso de acreditar los profesionales su condición de inscriptos ante dicho tributo, deberá adicionarse el 21% correspondiente. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. AC. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. Fecha de firma: 31/10/2018 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA 035709E