

Danos Y Perjuicios Vicios Redhibitorios Filtraciones Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Vicios redhibitorios. Filtraciones. Rechazo de la

demanda Se confirma el rechazo de la demanda por vicios redhibitorios, pues advertido el actor por su propio hermano de la posibilidad de filtraciones a sabiendas de lo que sucedía con la unidad funcional inmediatamente superior, y estando en posesión del inmueble con anterioridad a la fecha de celebración de la escritura, mal puede invocar su propia torpeza, menos aun cuando a escasos dos meses un pintor de oficio narró que las manchas de humedad no desaparecían con la simple aplicación de manos de pintura.

En Lomas de Zamora, a los 3 días del mes de septiembre de 2019, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: AV-10968-2011 caratulada: "GIORDANO JUAN CARLOSC/ BRIOLA OSVALDO ROBERTO Y OTRO/A S/VICIOS REDHIBITORIOS". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ¿in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Sergio Hernán Altieri y Dra. Rosa María Caram. VOTACION A la primera cuestión, el Dr. Sergio Hernán Altieri dijo: I.- Antecedentes - Sentencia - Agravios. a) El Señor Juez titular del Juzgado Nro 1 del Departamento Judicial Avellaneda - Lanús dictó sentencia en estos actuados, rechazando la demanda que por vicios redhibitorios (acción de quanti minoris) promoviera Juan Carlos Giordano contra Osvaldo Roberto Briola y Norma Encarnación Blanco, derivados de la compraventa celebrada el 04 de agosto de 2011, en relación al inmueble Unidad Funcional Nro ..., ubicada en el Piso ...ero., departamento "..." de la calle General Paz Nro. ... de la localidad de Avellaneda. Impuso las costas del proceso a la parte actora y dirigió la consideración de los honorarios para la oportunidad de adquirir firmeza el decisorio (ver fs. 548/551). b) La parte actora apeló dicho pronunciamiento siéndole concedido el recurso libremente a fs. 558, el que resultara fundado con la presentación electrónica del 04 de octubre de 2018, cuyo traslado (26/10/2018) no fué replicado.- El disconforme señala que el sentenciante de grado erróneamente atribuye al actor el conocimiento del inmueble en su integridad con sustento en haber sido paciente del codemandado Briola y asistir reiteradamente en tal calidad al inmueble en cuestión. Sostiene que como paciente sólo asistía a una sala de espera y luego al consultorio, ámbitos reservados y que no se identifican con los pormenores del edificio ni tampoco con el baño, cocina y placares, lugares en donde se verificaron los vicios, por lo que mal pudo conocer los defectos que el inmueble presentaba. Precisamente, los vicios se hallaban ocultos a la vista de los pacientes, no había manera de que fueran advertidos y tal ocultamiento ha sido intencional por parte de los accionados. Analiza las declaraciones testimoniales y el informe pericial a cargo de Ingeniero Civil que conforme su versión, prueban la existencia de vicios preexistentes a la compra del inmueble, recordando que es carga de la accionada en todo caso demostrar que el actor conocía los defectos objeto de este proceso, y tal cometido del interés de los accionados -afirma- no se ha cumplido. Constituye el segundo agravio del apelante la valoración efectuada en torno a que las filtraciones y humedad consiguiente provienen de factores externos al departamento y que el reclamo debe ser dirigido al consorcio por resultar éste responsable del mantenimiento de partes comunes. Apunta que este dato es irrelevante dado que lo importante es que tales problemas eran para el adquirente ocultos y que de haberlos conocido, habría significado que la operación se concertara por un monto menor. Igualmente errónea considera la decisión en torno a que debería accionarse contra el Consorcio de Copropietarios, puesto que, por su naturaleza, la acción de "quanti minoris" es diversa en su objeto respecto de un eventual reclamo que pueda efectuarse respecto del consorcio. En su tercer agravio, detalla el examen de la prueba rendida en autos -testimonial, intercambio epistolar, pericial- deduciendo que los vicios preexistían casi un año antes de la operación de venta, que estaban ocultos, disimulados para que no pudieran ser apreciados, al punto de encontrarse con un departamento "pintado" aunque a la postre no pudo por mucho tiempo taparse el inconveniente, aflorando los defectos un mes después de haberse tomado posesión del inmueble y subsistiendo los vicios al momento de interponerse la acción. El cuarto agravio se vincula con la estimación realizada por el Juez en cuanto no observa detrimento económico alguno en el actor, apoyándose en el dictamen pericial de la martillera pública que tasa un valor de venta de U\$S 50.000. El recurrente adjudica un juicio de valor fuera de contexto, dado que la acción de reducción de precio se refiere al monto abonado al momento de efectuarse la operación -agosto de 2011- siendo irrelevante que el valor de mercado entre diciembre de 2014 y diciembre de 2015 resulte superior, puesto que ello obedece en todo caso a una fluctuación de mercado. El quinto agravio nuevamente se centra en el fundamento relativo a que las filtraciones fueran generadas por hechos externos al departamento y debía en tal sentido dirigirse el reclamo de los trabajos para subsanarlos, al

Consortio. Asevera el disconforme que la causa de las filtraciones no eximen al vendedor de su responsabilidad, puesto que debió hacer saber al adquirente de su existencia, para negociar un valor justo. En rigor -explícita- que la causa de los vicios resulte de partes comunes es un agravante puesto que deben abonarse más expensas, afrontarse posibles reclamos judiciales, reiterando que una acción de reclamo al Consortio en todo caso es siempre independiente de la presente "quantum minoris". Finalmente en su sexto agravio discrepa con el modo de imposición de costas, las cuales deberán imponerse en el orden causado si llega a ser confirmado el pronunciamiento, puesto que bien pudo el actor creerse válidamente con derecho a reclamar como lo hizo. Por lo expuesto, solicita se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda instaurada. La expresión de agravios no ha sido replicada.

c) A continuación se llamaron autos para sentencia providencia que se encuentra consentida por las partes (art. 263 del C.P.C.C.), por lo que el expediente ha quedado en condiciones de resolver.- II.- Cuestión previa. La aplicación temporal de la ley. Previo a adentrarme en el desarrollo de la cuestión aquí debatida, constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos, poner de resalto que tratándose el caso bajo estudio de circunstancias originadas y consumadas con anterioridad al 1º de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente (conf. doct. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación ley 26.994).- III.- Vicios redhibitorios.- Concepto.- Procedencia.-

Requisitos.- a) Avocándome a la tarea revisora, coincido con el primer juzgador en que la pretensión actoral se enanca en la acción "quantum minoris o estimatoria", reclamando la devolución de una parte del precio -reducción del abonado- además de sumas abonadas en concepto de mantenimiento, pérdida de chance y daño moral. No ha peticionado la resolución del contrato de compraventa que vinculara a las partes. b) En tal sentido, dable es recordar que la acción estimatoria constituye un instituto específico de esta materia, permitiendo al adquirente perjudicado por vicios ocultos en la cosa adquirida, reclamar al enajenante una disminución del precio de la venta en proporción al deterioro de la cosa como consecuencia de los vicios ocultos en ella detectados (conf. SCBA, Ac. 99.164 S 9/9/2010). Conforme lo establecido por los artículo 2164 y sig. del -otrora vigente- Cód. Civil, los requisitos que deben darse para que se configuren los vicios redhibitorios son: a) debe tratarse de un vicio en la cosa en sí mismo y en materialidad; b) debe existir al tiempo del negocio; c) la transmisión debe ser a título oneroso; d) el vicio debe ser oculto; e) debe ser grave; f) debe ser ignorado por el adquirente y g) no debe haber pacto expreso de no responsabilidad por ello (art. 2164, 2170, 2173 y ccdtes. del Cód. Civil; conf. Cifuentes, en "Código Civil...", Belluscio-Zannoni, t. 9-240 y sus citas). Asimismo, se ha establecido que los mentados vicios existen si, a pesar de haberse entregado la cosa, ésta se halla afectada de alguna imperfección, deterioro o anomalía, que normalmente no puedan atribuirse al estado en que debió ser entregada conforme a la voluntad de las partes y a las utilidades que habitualmente se espera obtener de ellas (art. 2164 del Cód. Civil). El vicio oculto no debe ser aparente o visible (art. 2173 del cód. Civil), esto es, debe tratarse de un vicio que a simple vista no se puede reconocer, no resultando razonable exigir a toda persona que adquiere una cosa que vaya acompañada de un experto, pues basta con que ponga el cuidado que es común y corriente en un comprador diligente. También existe cuando no hubo posibilidad de descubrirlo sin ensayo o prueba, o sólo puede ser advertido por expertos. c) Es pertinente recordar que alegue los vicios o defectos, tiene que probar las condiciones impuestas por la ley para hacer valer la garantía de redhibición, en particular la existencia anterior o contemporánea del vicio a la concertación del contrato (art. 375 CPCC). La demandada en su responde por un lado niega la existencia de vicios al par de sostener que, de haber existido, no pudieron ser ignorados por el actor. En este tipo de procesos, tiene peculiar fuerza acreditante la prueba pericial, dado que por tratarse de una materia en principio técnica por elucidar por el juzgador, en la que intervienen aspectos de difícil comprensión para el mismo. Obra a fs. 515/517 la labor a cargo de la perito ingeniera civil Carina Beatriz Ghenadenik quien constata daños en la cocina, living comedor hall íntimo que conecta dormitorio y baño, en el baño, en el palier común de ingreso y en el palier común del piso ..., discriminando los mismos, en detalle. Requerida en torno a si los desperfectos que se detallan en demanda y se aprecian en el inmueble del actor pudieron ser advertidos indica que "... en caso de observarse la unidad recién pintada en muros y cielorrasos, los focos de humedad pueden ser inadvertidos, para un observador común..". En cuanto a si el afloramiento de los daños detectados en la unidad pudieron aflorar en tan sólo un mes "...la respuesta es "...negativa, por su magnitud..." Valioso aporte probatorio es el dictamen relativo a la antigüedad específica de los desperfectos, remitiendo al informe técnico agregado a fs. 45 y ss. - vale decir, a la fecha 03 de septiembre de 2010- "...por cuanto son concordantes con los daños ubicados en el departamento del actor, ubicado en el piso inferior..." El aludido informe a cargo del arquitecto Emilio A. Markic ha sido ratificado en su autenticidad por el Consortio de Copropietarios de calle Gral Paz Nro. ... de Avellaneda, merced a la prueba informativa luciente a fs. 353/439 (arts. 375, 384, 394, 401 del CPCC) Las observaciones que planteó el actor (fs. 292) fueron evacuadas por la experta a fs. 306. Complementa su experticia corrigiendo el error de tipeo que colocaba al informe de Markic en una fecha que era de imposible suceso al tiempo de su dictamen (2019 en cambio del correcto 2010) y dejó en claro que no era posible adelantarse a los resultados de la determinación del origen del daño, puesto que para ello los plomeros debían efectuar prueba hidráulica en la cañería del departamento inmediato superior, y determinar la forma de su reparación y las roturas necesarias

a efectuar, como también el lugar de ataque. Precisa asimismo que todos estos trabajos en obra "...traerán aparejados inconvenientes propios de una obra húmeda, golpes, caída de materiales, polvo, cortes de agua, revoques, pintura, etc. que impide el normal funcionamiento de una vivienda y oficina durante el transcurso de los trabajos..." Las conclusiones no han sido controvertidas por los contendientes procesales, por lo que ha de estarse a las mismas (arts. 375, 384, 374 del CPCC). Del análisis efectuado entiendo que se han reunido los requisitos previstos para alcanzar estructuralmente el concepto de vicio redhibitorio situado con anterioridad a la fecha adquisición por compraventa del inmueble. Resta elucidar si los mismos fueron "ocultos" o "aparentes" para la persona del accionante - adquirente, destacando que debe ponderarse su obrar conforme las circunstancias que rodean al negocio en cuestión, con razonable diligencia y buena fe (arts. 1198, 2170 Cód. Civil).- El sentenciante adjudicó dicho conocimiento -en principio- a que el actor era paciente de Briola, al concurrir durante varios años. Si bien dicha condición no puede considerarse por sí sola suficiente como para tener por configurado el conocimiento del estado del inmueble, cuanto menos configura un piso de marcha que indiciariamente coloca al actor en una situación de mayor familiaridad y conocimiento que el habitual a un adquirente que opera por los carriles propios y habituales a una operación de compraventa inmobiliaria corriente (art. 384 del CPCC) esto es, de mayor conciencia y conocimiento del tipo de inmueble que se estaba adquiriendo. No es ocioso poner de resalto que no se ha demostrado en autos que en oportunidad de practicarse la visita de práctica, el inmueble se encontrara "recientemente pintado" (v. fs. 98). Sobre el particular el testimonio del testigo Rubén Daniel Albert, quien declara haber mandado a una persona en agosto de 2011 para pintar el 3ero "b", y que esta persona le habría dado el "ok" y "...lo mandó a hacer el trabajo". No toma contacto personal con el inmueble y su estado de conservación -véase que repreguntado afirma que nunca lo vió al departamento- sólo refiere a una persona que identifica al fin de su declaración como Rubén Rodríguez, quien no ha declarado en este proceso. La ausencia del testimonio de aquel que supuestamente concretara la pintura del edificio hace que la manifestación de Albert no tenga poder convictivo habida cuenta la extraneidad con respecto al dato que pretende acreditarse. Y afeblece su credibilidad no sólo la falta de contacto personal con el inmueble sino que refiere que ciertas personas le habrían comentado que había restos de una humedad (fs. 487 vuelta) y luego al ser repreguntado sobre el particular, se desdice. La circunstancia alegada en torno a que se pintara el inmueble en una fecha cercana a la celebración de escritura -a fin de ocultar los vicios- no está comprobada y ello cobra relevancia en tanto a tenor del dictamen pericial, los vicios no podían manifestarse dada su magnitud en tan solo un mes, mientras que del relato de la parte actora, los problemas se exteriorizaron a un mes de la compra, en los primeros días de septiembre. La perito afirma que la pintura puede disimular al menos por un breve tiempo los efectos de las filtraciones, pero lo asegurado en demanda, en cuanto a que el inmueble estaba al momento de la inspección, "recientemente pintado" no se ha acreditado (arts. 375, 384 del CPCC). No debe pasar por alto que la fecha de escritura no coincide con la fecha de toma de posesión, toda vez que los adquirentes manifiestan estar en posesión real y efectiva de lo adquirido, en virtud de la tradición hecha en el día de la fecha, antes de ahora (v. fs. 77 "primero") y se lo hizo de conformidad, sin expresar reserva alguna. La alegación de ignorancia o invisibilidad de los vicios encontrados en el departamento se ve refutada al ponderarse el testimonio del testigo Adrián Ernesto del Rosario, quien en su oficio de pintor, fué contratado por el actor, a dos meses de la compra, habiéndole requerido el mismo que pintara para que "...esa humedad no esté y pintar para poder alquilarlo...". El testigo -pintor de oficio- declara que llevó adelante la tarea pero "...lo pintó y al poco tiempo empezó a caer agua de nuevo ... la mancha de humedad nunca dejó de estar..." (v. fs. 181 vuelta, arts. 375, 384, 456 del CPCC).- Se colige que la mancha de humedad no desaparecía con la simple aplicación de una o dos manos de pintura y la existencia de problemas en el inmueble anteriores a la fecha de celebración de la escritura no pudieron por ende pasar desapercibidos para el adquirente. La testigo Susana Alba Scarpatti (fs. 311/314), propietaria del departamento 4to "b", dice conocer al actor "desde hace tiempo", refiere pérdidas de cañerías en su departamento, que se hicieron reparaciones en tres o cuatro oportunidades, exponiendo un tipo de problema que concierne -a su entender- a todo el edificio. Aclara que las filtraciones en su departamento comenzaron en el año 2011; dice que le comentó al hermano del actor su opinión en cuanto a que no comprara la unidad "...ero ..." que "...no se meta en esa compra porque se va a perjudicar..." a lo que el hermano del accionante le contestó que el mismo ya conocía del tema porque habían "...charlado con respecto de tu departamento..." (v. fs. 314). Para el caso, la diligencia que imponía el estado de conservación del inmueble era superior al habitual. Advertido el actor por su propio hermano de la posibilidad de filtraciones a sabiendas de lo que sucedía con la unidad funcional inmediatamente superior, y estando en posesión del inmueble con anterioridad a la fecha de celebración de la escritura, mal puede invocar su propia torpeza, menos aún cuando a escasos dos meses un pintor de oficio narra que las manchas de humedad no desaparecían con la simple aplicación de manos de pintura. La administradora del Consorcio Eva Laura Otero depone a fs. 338/340. Se desprende que ya existían problemas cuando aún eran propietarios Briola - Blanco. Narra que el 4 "B" tenía problemas y que se fueron reparando en la medida de lo posible, aunque atribuyendo en parte a la conducta de la propietaria no poder hacer reparaciones. No puede afirmarse de modo asertivo que los vicios que afectan al departamento del tercer piso "b" fueran

aparentes y/u ocultos, lo que nuevamente inclina la balanza en desmedro de la pretensión actora al no tener por cumplido el imperativo probatorio que hace a su interés. Con lo que se viene analizando se concluye en que el actor no podía ignorar el dato relativo a los vicios existentes en la unidad, o sea, tuvo bajo su patrimonio cognoscitivo la convicción subjetiva de los déficits que ahora utiliza como fundantes de su reclamo. Como quiera que sea, el precio pagado de U\$S 39.000 frente a una tasación de U\$S 50.000 (pericia de fs. 319/321), indiciariamente tal como concluye el juez de grado, también confluye a considerar que el precio pagado era tal en orden a considerarse el estado del inmueble adquirido. Repárese que, a un lado la fluctuación del mercado y la apreciación del valor de los inmuebles -dato de público y notorio conocimiento- la suma tasada de U\$S 50.000 lo es sobre una unidad en un "...estado de conservación malo.." (v. fs. 320), por lo que, transpolando los guarismos entre las fechas de la compraventa y la tasación pericial (años 2011 y año 2014) el precio pactado en la compraventa que da origen al presente se advierte coherente con una unidad que no se encontraba en buen estado de conservación, o lo que es lo mismo, se pagaba teniéndose en consideración los déficits conocidos por el adquirente y que ahora intenta esgrimir como fundantes de su petición (arts. 375, 384 del CPCC) Lo hasta aquí expuesto, en tanto importa el mantenimiento del sentido de la decisión impugnada, tornan innecesario ingresar en el tratamiento de las restantes críticas que porta el recurso. A modo de cierre y recordando el principio general en torno a la carga de la prueba, quien alegue los vicios o defectos, tiene que probar las condiciones impuestas por la ley para hacer valer la garantía de redhibición, y no hay elementos de juicio que logren orientarse en el sentido que persigue el disconforme. Los antecedentes reseñados y que son valorados en su conjunto conforme los cánones de la sana crítica, me allegan convicción respecto a mantener lo decidido en la instancia de grado, lo que así propongo al acuerdo (conf. arts. 2167, 2170, 2173, 2174 y conchs. del Cód. Civil; arts. 375, 384). En consecuencia, VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión: por compartir los mismos fundamentos, la doctora Rosa María Caram dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, el Dr. Sergio Hernán Altieri expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fojas 548/551. Impónense las costas de alzada al apelante, quien reviste la calidad de vencido (arg. art. 68 del CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.- ASI LO VOTO.- A la segunda cuestión, por compartir los mismos fundamentos, la doctora Rosa María Caram expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA.- Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 548/551 debe confirmarse.- 2º) Que las costas de alzada deberán imponerse al apelante vencido.- POR ELLO: Y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fojas 548/551. Impónense las costas de alzada al apelante vencido. Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad indicada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel conforme lo dispuesto por el art. 143 del C.P.C.C. y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen.-

Cor relaciones CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Responsabilidad por vicios ocultos. Arts. 1051 a 1058

042837E