

## Deber De Seguridad Locador De Inmueble Incendio

### JURISPRUDENCIA

### Deber de seguridad. Locador de inmueble. Incendio

En el

marco de una causa por daños y perjuicios en la que se persigue un resarcimiento a raíz del fallecimiento de la esposa y dos hijos menores del actor contra el locador del inmueble donde sucedió el incendio que causó el fallecimiento de estos se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y rechazó en consecuencia la reconvencción deducida. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de agosto de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Cabrera, Jorge Luis y otro c/ Bejarano, Gustavo José y otro s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 366/386, 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 - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 366/386, hizo lugar a la demanda y rechazó en consecuencia la reconvencción deducida. Los actores reconvenidos (padre e hijo menor) iniciaron acción de daños y perjuicios, en calidad de locatarios, por el fallecimiento de la esposa y dos hijos menores y madre y hermanos respectivamente contra el locador del inmueble donde sucedió el incendio que causó el fallecimiento por asfixia de sus tres familiares.- II.- Por su parte el demandado -locador- reconviniente, apeló la sentencia de grado a f. 385, fundando su recurso a fs. 404/411. Le causa agravio que el colega de la anterior instancia lo haya condenado en función del deber de seguridad. Sostiene que probó la ruptura del nexo causal, con la testimonial de la cuñada del actor en la causa penal sobre averiguación de muerte (c. 209.718, UFI 4 Depto Jud. Quilmes, Pcia. de Bs. As., Juzg. Gtias.n ° 3, que tengo a mi vista). Allí al f° 17 el 2 de marzo de 2004 (día que ocurrió el incendio) la testigo dijo "Que tiene conocimiento que hace unos diez días a la fecha en el sector del living comedor hubo un desperfecto en el sistema eléctrico, y se había quedado sin luz y cuando Jorge (actor) quiso arreglarlo le dio corriente sin lesionarlo, no pudiendo arreglarlo hasta el momento debido a los horarios de trabajo. Que por ello cree que el hecho resulta ser accidental por el problema ya mencionado." Como consecuencia de esta declaración sostiene machaconamente que la instalación eléctrica se encontraba en perfectas condiciones, lo que no fue tenido en cuenta por la anterior sentencia que lo condena. Así es como afirma que "es de público conocimiento que la instalación eléctrica se encuentra en óptimas condiciones ante una sobrecarga del sistema eléctrico se produce automáticamente un corte de electricidad, siendo ello lo que la testigo refiere" (ver f. 405 vta.). Considera que en la causa penal se probó que "la instalación eléctrica se encontraba en óptimas condiciones siendo prueba de ello que con anterioridad al hecho se había cortado la luz para prevenir lo que ocurrió luego de que el Sr. Cabrera manipulara el sistema eléctrico sin los conocimientos adecuados y dejara el problema sin solucionar" (ver f.405vta/406). Dice que la sentencia lo perjudica cuando "omite nuevamente considerar que el sistema eléctrico fue intervenido y manipulado por el actor 10 días antes del hecho dejando el toma corrientes sin arreglar y sin ser revisado por un profesional entendido en la materia, por lo que aún cuando el sistema eléctrico hubiera estado en condiciones - como lo estaba- la manipulación por parte del actor sin conocimientos de electricidad alteraron su buen funcionamiento" (sic) (ver fs. 407/vta.). Aduna a ello la pericia de bomberos obrante en la causa penal al f° 90. Agrega que la hipótesis del perjuicio no provino del vicio o riesgo de la cosa sobre las que es dueño o guardián el suscripto sino de la manipulación del toma corriente sin conocimientos de electricidad y dejándolo sin arreglar por 10 días por parte del actor que quebró el nexo causal (f. 408). Cita la cl. 14ta. del contrato de locación que unía a las partes, sosteniendo que "LA PARTE LOCADORA no será responsable de los daños perjuicios que pudiere sufrir LA PARTE LOCATARIA, por el incendio, o destrucción total o parcial, de los bienes de su propiedad que se encontrasen en el inmueble locado, originados por cualquier causa, como así también cualquier tipo de accidente o desgracia personal. El Locatario será responsable, por los daños que pudiese sufrir el inmueble locado por dichos siniestros" (sic) (ver f. 408 vta.). Para concluir se agravia que no se haya hecho lugar a la reconvencción por los daños causado al inmueble.- III.- La actora reconvenida contesta los agravios a fs. 412/414. IV.- En este escenario, 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. En tal sentido, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, conviene recordar que los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN: 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; Fenochetto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, 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; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611) V.- La cuestión en autos radica en 1) la interpretación de la cláusula 14ta. y 2) la alegada ruptura del nexo causal. VI.- La interpretación de la cláusula 14ta. El señor juez de grado tocó el tema a fs. 377/378 de la sentencia declarando inválida la misma. La apelante se hizo cargo de este punto a fs. 408/409 vta. El apelante no se hace cargo (art 265 CPCCN) de los argumentos en que funda su decisión el sr. Juez de grado, limitándose a criticar la cita de un artículo del Código Civil y Comercial de la Nación, que si bien no resulta temporalmente aplicable al caso, no hace más que ser beneficiario de la pacífica doctrina que lo precede e informa, sobre la interpretación restrictiva de las cláusulas limitativas de responsabilidad. Máxime como la que nos ocupa que incluye ¿cualquier tipo de accidente o de desgracia personal? (art. 1743 CCyC, ver fs. 377vta. y 409) Una interpretación contraria violaría la buena fe con que deben interpretarse los contratos (at. 1198 del CC) Desde otra óptica la cláusula en estudio resulta contraria a las obligaciones que hacen a la figura del locador en los términos de los arts. 1515 y ccdtes. del Código Velezano. Destaco que siempre el demandado reconviniente se jactó del buen estado de conservación del inmueble, por cierto más allá los términos de la cláusula quinta del contrato que se transcribe ¿LA PARTE LOCATARIA, declara conocer el bien, el que se halla en condiciones, para ser habitado, con la dificultad para presentar perdidas en los desagües cloacales de los sanitarios y regular el funcionamiento del Calefón? (ver contrato de locación de f. 3vta., cl. 5ta.). Esto es que destacó que no funcionaba correctamente ni las cañerías ni el calefón. Nada dijo de la instalación eléctrica, la cual insiste a lo largo del expediente se encontraba en ¿óptimas condiciones? (vbgr. fs. 405y vta., 406) También guardó silencio el apelante, sobre el argumento de la sentencia en cuanto a que la cl. 14ta. disponía de derechos fundamentales como la vida y la integridad física (art. 19 CN) sumado a que lo hacía sin tener en cuenta la existencia de menores, lo que la torna nula y sin ningún valor (art. 1504, últ. par.CC) Esto basta para desestimar sin más este aspecto del agravio.

VII.- La alegada ruptura del nexo causal Las obligaciones del locador entre otras son: entregar la cosa locada como todos los accesorios que dependan de ella al tiempo de contrato en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada y mantenerla en buen estado (nota art. 1498, últ. párraf., 1514, 1515, 1516 y ccdtes CC). El demandado reconviniente afirma que de la compulsa de la causa penal se comprueba que la instalación eléctrica estaba en perfecto estado de funcionamiento. Caso contrario se hubiera determinado su responsabilidad en sede penal. Nada más alejado de la realidad ni del derecho. En la sede represiva se analizan conductas tipificantes en tanto que la civil hace lo propio, en el caso, con responsabilidades objetivas. Esto ya le fue anticipado en la sentencia que ataca (ver. f. 375 4to. párraf.) argumento al cual el apelante hace caso omiso. El demandado reconviniente que imputa al actor reconvenido el manipular la instalación eléctrica sin conocimiento, concluye por derecho propio, que la prueba que la misma estaba en óptimas condiciones en que con anterioridad se había cortado la luz para prevenir lo que ocurrió luego de que el Sr. Cabrera manipula el sistema (f. 405 infra). De la declaración testimonial en sede penal, lo único a que se arriba es que la instalación eléctrica tenía una falla, que el actor reconvenido trato de solucionar y no pudo, dejándola en el mismo estado (arts. 163 inc. 5, 386, 456 y ccdtes. CPCC) La conclusión que la instalación funcionaba perfectamente, corre por cuenta y riesgo del demandado reconviniente que tiene tanta incumbencia técnica como el actor reconvenido (art. 457 CPPCN) Lo que resulta de público y notorio de la causa penal es que, a menos de un mes de entregada la cosa locada la instalación eléctrica resultó defectuosa, por eso un sector de la casa (el living, donde estaba ubicado él toma corriente de la experticia) se quedó sin luz (art. 34, inc. 4 CPCC) Y esto no sucedió precisamente porque la instalación estuviese en perfectas condiciones. La pericia de bomberos obrante en el expediente penal, no hace mención alguna a la manipulación de reciente data, por un tercero que haya afectado el funcionamiento del toma corriente. Más aun textualmente dice ¿existiendo la posibilidad de que se haya producido un calentamiento interno el mismo (tomacorriente) produciéndose así un cortocircuito desencadenando éste en un incendio? (fº 90) (art. 477 CPCC) El demandado no ha mencionado siquiera que dicho cableado contara con una llave térmica o un disyuntor que cortase el suministro en caso de percibir una diferencia en el flujo de la corriente. Muy por el contrario, habiendo ofrecido prueba pertinente (f. 65, d) no la produjo (arts. 163,inc. 5, 364 y 377 del CPPCC) Es por ello que el demandado reconviniente no probó la fractura del nexo causal, impulsando la prueba que corrobore su machacona e infundada afirmación que la intervención del actor, sin conocimiento técnico, tratando de reparar un desperfecto, que reconoce sucedió con diez días de anterioridad, fue la causa del incendio (art. 499 CC). VIII.- Lo hasta aquí expuesto me lleva a proponer al Acuerdo la confirmación de la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravio y en consecuencia desestimar el tratamiento de la apelación por el rechazo de la reconvenición. Con costas a la apelante vencida (art. 68 CPCC) Así lo voto. Los Dres. Díaz Solimine y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI - Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, agosto de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de agravios. Las costas de alzada se imponen a la parte demandada.- Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecha, devuélvase.-

043366E