

Responsabilidad Del Consorcio Propiedad Horizontal Filtraciones Revestimiento De Pisos Aislacion Hidrofuga Cosas Comunes

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad del consorcio. Propiedad horizontal. Filtraciones.

Revestimiento de pisos. Aislación hidrófuga. Cosas comunes

Se hace lugar a la pretensión de cobro de pesos contra un consorcio, por daños derivados de una defectuosa carpeta con aislación hidrófuga en el departamento de la accionante, y se ordena cubrir el costo de la colocación y/o reparación del parquet dañado, al igual que las paredes dañadas por idéntico origen, o sea, por el ascenso de humedad por capilaridad, conforme lo estableció el dictamen pericial. Es que se concluyó que esa carpeta de aislación hidrófuga hacía a la estructura del edificio, de modo que era cosa común y la responsabilidad por su conservación y reparación recaía sobre el ente consorcial.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de abril de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "CORRAL SILVIA FABIANA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE BERUTI ... S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", 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 de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher- Víctor Fernando Liberman- Patricia Barbieri. A las cuestiones propuestas la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y el consorcio accionado contra la sentencia de fs.338/348 que hizo lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios derivados de filtraciones en la unidad funcional de propiedad de la accionante. A fs. 355 expresa agravios el consorcio, lo que son respondidos por la actora a fs.361; mientras que ésta última expone sus quejas a fs.358, las que son contestadas a fs.364. Cuestiona el Consorcio la atribución de responsabilidad establecida por el juez respecto de las filtraciones, en tanto dice que el fallo es contradictorio con la pretensión actora y viola el derecho de defensa. Expresa que la accionante reclamó los daños ocasionados en su unidad funcional n° 1 de planta baja, derivados de filtraciones subterráneas por caños cloacales y pluviales, respecto de los cuales se demostró que no eran la causa de los perjuicios. Dice que imputarle responsabilidad por la inadecuada aislación hidrófuga del muro medianero implica una violación del principio de congruencia, al no haber sido planteada la demanda en esos términos. También se agravia por la imposición de costas a la demandada perdidosa, por cuanto la demanda prosperó en su mínima expresión, y pide que se observe tal circunstancia, y subsidiariamente que sean establecidas por su orden. La accionante a fs.358 se agravia por el rechazo parcial de la demanda. Sostiene que los defectos de la aislación hidrófuga de los pisos de su departamento permiten que ascienda la humedad, que ella es una cosa común, y que, por lo tanto, el consorcio se encuentra obligado a repararla. Indica que la pericia es clara al informar que la humedad absorbida procede del suelo por ascenso capilar, y ello se debe a una incorrecta aislación hidrófuga de la carpeta de asiento, que hace a los cimientos, y que ello es cosa común. Ambas piezas procesales son respondidas por los contendientes a fs.361 y fs.364. II- Responsabilidad del consorcio. a- Observo que el juez de grado ha realizado un pormenorizado estudio de la situación fáctica que aconteció dentro del departamento de la actora, y analizó las causas que habrían dado origen a los daños, aun cuando llegó a una solución jurídicamente inapropiada de acuerdo a las probanzas de la litis. Estableció el Magistrado que no existieron daños ocasionados por desagües cloacales o pluviales que se encuentren subterráneamente ubicados debajo de la unidad funcional; y que alguna pequeña pérdida fue reparada sin poder ella provocar la humedad de la que dan cuenta las fotografías y actas notariales. Tuvo en cuenta la pericia técnica que indicó que si la aislación hidrófuga de muros y carpeta de pisos fuera adecuada no se debía producir una humedad ascendente -tal como sucedió en este caso-, lo que provocó los daños registrados en el departamento. No obstante lo anterior, el Magistrado sostuvo que no había responsabilidad del consorcio por cuanto entendió que "el cuidado y conservación de la aislación hidrófuga de los pisos corresponde al propietario de la unidad funcional por cuanto no integra los cimientos del edificio?". A su vez, por el contrario, dijo el a quo que los daños ocasionados por filtraciones del muro medianero -del que la actora no se quejó- debía ser reparado por el Consorcio, y su determinación se debía establecer en la etapa de ejecución de sentencia. b- Es sabido que el Consorcio, como persona jurídica, es el responsable frente a otros copropietarios o terceros de los daños que se puedan producir en las partes o cosas comunes. Los copropietarios se encuentran obligados al pago de las expensas comunes originadas en los gastos comunes de conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes (conf. art. 8 de la ley de Propiedad Horizontal). Por ello, no solo existen las expensas de administración sino también las específicas de reparación y conservación de las partes y bienes comunes, siendo ambos gastos necesarios para asegurar a los condueños del edificio el uso, goce y disfrute de sus propiedades singulares, pues tienen por objeto la conservación de los bienes comunes e impedir su deterioro (ver sobre el tema, Racciatti, Propiedad por pisos o

por departamento, ed. Depalma, Buenos Aires, 1982, 3ra.edición, pág.327; Areán, Beatriz, Derechos Reales, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, 6ta. ed., T. 2, pág.604/5; Abreut de Begher, Liliana, Cobro de expensas en el régimen de la propiedad horizontal, ed. Quorum, Buenos Aires, 2005, pág.7). La ley 13.512, art.8 dispone que los titulares de este derecho real, tienen a su cargo las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. En los supuestos de humedades o inundaciones en edificios sometidos a la propiedad horizontal, en principio responde el consorcio si la causa adecuada del daño está en las partes comunes (Laquis, M., ?Responsabilidad civil del consorcio?, en Temas de Responsabilidad Civil, p. 303 y ss.; Racciatti, H., ?Responsabilidad civil en la propiedad horizontal?, LL, 23/8/91; Belluscio-Zannoni, Código Civil comentado, anotado y concordado, T. 5, p. 529; Lambois, Susana en Highton-Areán, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1997, T 5, comentario art.8, pág.756; y jurisprudencia concordante, CNCiv, Sala F, ED, 78-378; ídem CNCivil sala F, del 30/10/1995, expte. N°161150; ídem esta Sala in re ?Paz, Emilia Mercedes c/Cons. de Coprop. Bolivar 1574/78/80/82/90 y otro; s/daños y perjuicios? del 30/10/1998). Así, para establecer quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; pues, si se originó en un bien común, el pago deberá efectuarlo el consorcio y, si se originó en un bien de propiedad exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien. La responsabilidad del consorcio es contractual según lo decidió el Magistrado y sobre lo cual no hay discusión en esta Alzada- (ver mi voto, ?Brown, Alejandro Ramón c/ Consorcio de Prop. Bartolomé Mitre 2624/42 s/ daños y perjuicios derivados de la prop. horizontal?, del 9/10/2009). En ese contexto, el consorcista debe acreditar el incumplimiento del ente consorcial, el perjuicio sufrido y la relación de causalidad entre ese perjuicio y la obligación que corresponde al consorcio de reparar daños que provienen de cosas comunes (Gurfinkel de Wendy y otros, Responsabilidad del consorcio de propietarios en la Propiedad Horizontal, Abeledo Perrot, pág. 51).

c- Debo señalar, en primer término, conforme las conclusiones del dictamen pericial -no observado por los contendientes- que la aislación hidrófuga de la carpeta de asiento es inadecuada en tanto permite que la humedad sea absorbida desde el suelo por el ascenso capilar, provocando daños en el piso y paredes de la unidad funcional. Y es aquí donde disiento con el distinguido colega de grado, pues opino que esa carpeta de aislación hidrófuga hace a la estructura del edificio, de modo que es cosa común, y la responsabilidad por su conservación y reparación recae sobre el ente consorcial (conf. art. 2 ley 13.512, hoy contenido en el art.2041 CCC; ver Abreut, Liliana, Derechos Reales, Hammurabi, 2da. ed. 2017, pág.209; CNCivil sala H, del 15/3/2017, in re ?Nager, María Eugenia c/ Cons.Arcos 3137; s/ nulidad de asamblea?). Y así debe ser entendido atento las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración obrante a fs. 371/401, ver en especial Capitulo Segundo- División del Edificio. Artículo Segundo b) Sectores y/o cosas de propiedad común (fs. 385 vta y siguientes).- Es cierto que el revestimiento de los pisos -vgr. parquet- no es cosa común, pero al ser dañado por la falta o inadecuada aislación hidrófuga del suelo de planta baja -estructura del edificio- trae como corolario que su reparación debe también recaer sobre el consorcio, quien permitió que la falta de arreglo en tiempo y forma de las cosas comunes, provocara un daño en las cosas propias. Respecto del muro medianero poco cabe decir, porque esa cuestión no integró la litis, ni tampoco surge de la prueba producida en autos, de modo que corresponde revocar ese aspecto del decisorio de grado. En consecuencia, corresponde modificar la sentencia y hacer lugar a la pretensión actora de cobro de pesos por daños derivados de una defectuosa carpeta con aislación hidrófuga en el departamento de la accionante, y hacerse cargo de la colocación y/o reparación del parquet dañado en el piso del departamento 1 de planta baja del edificio demandado, al igual que las paredes dañadas por idéntico origen, o sea, por el ascenso de humedad por capilaridad, conforme lo estableció el dictamen pericial (ver pericia fs.182 y sgtes.).

III- Daño emergente La lectura de las facturas de fs.13, 14 y 15 dan cuenta de las reparaciones realizadas en el departamento de la accionante, entre las que se encuentra el cambio de piso parquet por \$ 4.000, pulido y plastificado por \$ 7.500 (de fecha 10/1/2013); la reparación de humedad posterior al 10/1/2013 por \$ 6.500 (de fecha 16/3/2013); y una nueva colocación de parquet y plastificado por \$ 29.000, volquete \$ 1.000, pintura y arreglo humedad con satinol por \$ 10.000 (de fecha 17/3/2014). Además, conforme el dictamen pericial y el presupuesto de fs.16 se observan como pertinentes los siguientes rubros: contrapisos por \$ 6.900, carpeta de nivelación de bajo piso de madera por \$ 4.050, instalación de ramal pluvial sobre terreno natural por \$ 4.300, limpieza de obra por \$ 750 y carga de volquetes \$ 1.300, pintura de satinol por \$ 9.300 y dirección de obra por \$ 6.800 (de fecha 11/2/2015). En razón de los gastos efectuados por la actora para reparar los daños causados en su departamento originados en una inapropiada carpeta de aislación hidrófuga del suelo donde se asienta el edificio, que arruinó el piso de parquet y paredes de la unidad 1 de planta baja, deberá el consorcio responder por ellos. También deberá abonar los gastos que resultan del presupuesto de fs.16/7, debido a que ellos son necesarios para terminar finalmente con estos inconvenientes que perturban el normal uso de la unidad funcional. Por lo expuesto deberá el consorcio demandado abonar a la actora la suma de \$ 11.300 pagados por la actora el 10/1/2013; la de \$ 6.500 de fecha 16/3/2013, y la de \$40.000 de fecha 17/3/2014 correspondientes a gastos sufragados por la propietaria en la unidad funcional en concepto de reparación. Asimismo, en atención al presupuesto de

fs.16/7, el dictamen pericial, y las declaraciones testimoniales de fs 210, fs.213 y fs.217, fijo este ítem en la suma de \$ 33.000 a la fecha del presupuesto 11/2/2015 (conf. art.165 CPCC). Las sumas reconocidas por esta sentencia devengarán un interés desde la fecha de pago de las facturas en el caso de los documentos de fs.13,14 y 15, y desde la fecha de la primera audiencia de mediación el 28/4/2014 en relación al monto reconocido de \$ 33.000, conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina según el plenario in re "Samudio de Martinez Ladislaa c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009) hasta el efectivo pago (conf.art.1748 CCC). IV-Costas. El consorcio se agravia porque le fueron impuestas las costas del juicio, por lo que solicita que se revea dicha decisión, y en todo caso, que se establezcan por su orden. Es cierto que el juez se encuentra autorizado en ciertos casos para apartarse del principio objetivo de la derrota para imponer las costas al perdedor, sea imponiéndolas por su orden, o en su totalidad al ganador. Siempre se ha dicho que el principio objetivo de la derrota puede ceder frente al examen de la conducta de las partes, la que debe ser analizada por el juez según su arbitrio -bajo el tamiz de la sana crítica-, y ejercido en forma restrictiva (conf. Elena Highton- Beatriz Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Análisis doctrinario y jurisprudencial, 2004, Hammurabi, T 2, pág.66, comentario art.68). En el caso, no encuentro mérito como para apartarme del principio objetivo de la derrota, en tanto la pretensión actora fue acogida favorablemente, por lo que las costas de primera instancia a cargo del consorcio perdedor deben ser confirmadas (conf.art.68 CPCC). V-Colofón Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I-Hacer lugar a los agravios de la demandada, y modificar el decisorio de grado, por lo que se condena al consorcio abonar a la actora la suma de \$ 90.800, con más los intereses fijados en el considerando III. II-Revocar lo dispuesto respecto del muro medianero. III-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios, con costas de Alzada por su orden, atento la forma de resolución del presente (conf. art. 68, CPCC). Los Señores Jueces de Cámara doctores Víctor Fernando Liberman y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- VICTOR FERNANDO LIBERMAN- PATRICIA BARBIERI.- Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala "D", de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 4 de abril de 2019. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I-Hacer lugar a los agravios de la actora, y modificar el decisorio de grado, por lo que se condena al consorcio abonar a la actora la suma de \$ 90.800, con más los intereses fijados en el considerando III. II-Revocar lo dispuesto respecto del muro medianero. III-Confirmar el resto que decide y fuera materia de agravios, con costas de Alzada por su orden, atento la forma de resolución del presente (conf. art. 68CPCC). IV. Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que se hayan estipulado los de la anterior instancia.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.- LILIANA E. ABRUET DE BEGHER VICTOR FERNANDO LIBERMAN PATRICIA BARBIERI Correlaciones: Vidal Idea c/Consortio de Propietarios de Consortio de la Calle Cerrito 2212 s/daños y perjuicios - Cám. Civ. y Com. San Martín - Sala III - 17/05/2016 - Cita digital IUSJU009309E 037997E servados.