

Consortio De Propietarios Filtraciones De Agua Reparacion De La Unidad Funcional Venta Posterior Obligacion De Hacer Sustitucion Procesal

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a 11 días del mes de marzo del año

2020, 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 ?Cornejo Alsina, Tomás C/ Cons. de Prop. Talcahuano 1034/36/38/40/42/44 S/ Cumplimiento de Reglamento de Copropiedad - 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. 534/542, desestimó la excepción de prescripción articulada por el consorcio de propietarios, la de falta de legitimación deducida por Luciana Paula Covatti y admitió parcialmente la demanda interpuesta por Tomás Cornejo Alsina contra el citado consorcio, a quien condenó a realizar los arreglos relativos a la terraza del piso ...°, departamento ... y al departamento del piso ...°, ..., UF ..., dentro del plazo de 10 días contados a partir de quedar firme la presente. Contra dicho pronunciamiento se alzó el consorcio demandado, expresando sus agravios a fs. 554/556, los que no merecieron respuesta. II.- En cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvieron lugar los hechos que generaron este reclamo, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, así como la ley 13.512. III.- Resulta conveniente hacer una breve síntesis de la posición asumida por las partes en este proceso. El actor inició esta acción por reparación del inmueble de su propiedad, UF ... Dpto. ... del consorcio demandado, más los daños y perjuicios, sufridos a raíz de las filtraciones de agua provenientes del piso superior, propiedad de la señora Covatti, piso ...°, UF.... El consorcio de propietarios señaló que se realizó la impermeabilización de la referida terraza y reparación de cerámicos, observándose que las filtraciones se producían cuando se incrementaban las lluvias, por lo que intimaban al propietario de la UF ...del ...° piso para que retirara el cerramiento y/o adoptara las medidas para dar fin al problema que ocasionaba a la UF ... del segundo piso, pero se negó en forma sistemática alegando que hacía más de 10 años que tenía la instalación, que la filtración de agua podía deberse a diversas causas, como que la canaleta del desagüe del techo estuviera mal hecha, que sus ocupantes no hubieran cerrado correctamente la puerta que daba al sector terraza provocando el ingreso de agua al piso inferior, que las cañerías estuvieran tapadas, que no diera abasto el grosor de la canaleta original. Refiere que el consorcio dio respuestas a todos los reclamos obrando de modo diligente a pesar de no ser ajena la responsabilidad del propietario de la unidad superior generadora del daño. A su turno, Luciana Paula Covatti, tercera citada y propietaria del departamento ubicado en piso ...° UF ... Dpto. ..., dijo que sobre el balcón terraza existe un cerramiento construido con fecha anterior a la compra del bien, y que el balcón es una parte común del edificio cuyo mantenimiento está a cargo del consorcio, por lo que reparó la filtración en el año 2010 e impermeabilizó la terraza según factura 3/12. En la sentencia y luego de haber analizado la peritación técnica, el Sr. Magistrado de la instancia de grado concluyó de modo terminante que ?... surge con claridad que las humedades padecidas por el departamento 210 ubicado en el piso segundo del edificio no provienen del cerramiento ubicado en el departamento ... del tercer piso, sino de la rajadura existente en la unión entre la pared y el muro (ver foto n° 3 de fs. 301) y de la rotura de revoque en la unión entre el piso y la pared en la esquina de la terraza (ver foto n° 5 de fs. 302). ... ?Queda de tal modo delimitada la responsabilidad en el evento del consorcio demandado quien conforme lo reconocido en su contestación de demanda ya había realizado obras en la referida terraza (vide fs. 209)? ,, ?Desde esta perspectiva y en atención al reclamo formulado tomando en cuenta lo informado por la perito arquitecta designada de oficio, corresponderá disponer que el Consorcio demandado proceda a la reparación de las roturas en la terraza que da cuenta el informe pericial a fs. 303 y a fs. 304 llevando a cabo los trabajos necesarios tal como informa la experta en las respuestas 5 de fs. 304 para que cese el paso del agua hacia el departamento del segundo piso?. El consorcio demandado se agravia por haber sido condenado a hacer las reparaciones en la terraza y en el departamento del segundo piso, toda vez que el actor y propietario vendió su unidad funcional y por lo tanto perdió su interés, por lo que solicita que se revoque el pronunciamiento de la instancia de grado. En este sentido habré de coincidir con mi colega de la instancia anterior en cuanto a que el criterio adoptado en la sentencia ?... beneficia a la propiedad con total prescindencia de que el actor hubiese vendido el departamento tal como surge de la presentación de fs. 409 efectuada por el Consorcio y del traslado contestado por la actora a fs. 412?. Es que tratándose de una obligación de hacer una reparación a cargo del consorcio respecto de una unidad funcional, la circunstancia que su propietario la hubiera enajenado en el transcurso del proceso, es irrelevante respecto de los efectos del cumplimiento de la sentencia. Es que en este escenario, el reclamo articulado por el actor hace innecesaria la petición formulada por el recurrente, en cuanto a la sustitución procesal del accionante por el nuevo adquirente, ello teniendo en cuenta que tal reclamo hace al interés de aquél y por ello a su legitimación para interponer esta

demanda, como lo hizo. A ello agrego que atendiendo a la forma en que se decide esta litis, no cabe sino concluir que la venta posterior del inmueble motivo de autos en modo alguno puede alterar el contenido de la sentencia y mucho menos viabilizar la pretendida sustitución procesal, por resultar en caso de autos una situación ajena al supuesto de aplicación de esta figura de conformidad con los requisitos que prevé el art. 44 del C.P.C.C. Desde esta perspectiva, claramente, no encuentro razones para apartarme de lo decidido en la sentencia de grado, por lo que propondré al Acuerdo de mis distinguidos colegas que se desestimen los agravios del consorcio y se la confirme en todo lo que decide, con costas de alzada al demandado en los términos del art. 68 del C.P.C.C. 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, marzo 11 de 2020 Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide, con costas de alzada al demandado en los términos del art. 68 del C.P.C.C. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. AC. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. Fecha de firma: 11/03/2020 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA 000358F