

Danos Y Perjuicios Consorcio De Propietarios Filtraciones Dano Moral Privacion De Uso Dano Emergente Perito Arquitecto

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a

los 9 días del mes de marzo de dos mil veinte, 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: "PUNTURIERO JUAN PABLO C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE GAVILAN ... 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 Víctor Fernando Liberman- Liliana E. Abreut de Begher- Patricia Barbieri.- A la cuestión propuesta, el Dr. Víctor F. Liberman dijo: I - Por sentencia obrante a fojas 174/188 se hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta y se condenó al Consorcio de Propietarios de la calle Gavilán ... a abonar al actor la suma de \$62.271, con intereses y costas. Por último, se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto exista liquidación definitiva. Apelaron las partes. El accionante fundó sus censuras a fojas 198/200. En primer lugar se agravia de que al cuantificar el daño emergente no se incluyera el costo del plastificado del piso. Luego, solicita la elevación de la indemnización reconocida por privación de uso de la unidad y que se reconozca el daño moral que dice haber padecido por los daños sufridos en su departamento. Por su parte, a fojas 202/204 expresó agravios el consorcio demandado. Se queja de que se haya rechazado la defensa de falta de acción (falta de legitimación pasiva) que interpusiera, para lo cual cuestiona que se haya aplicado para resolver la contienda las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, sosteniendo que en el reglamento de copropiedad se establece un régimen distinto para las cañerías y cableados que el estatuido en dicho cuerpo legal. Asimismo, argumenta que el propietario de la unidad funcional N°7, del 2° piso, ha sido el causante de los daños y es a quien corresponder condenar. Para finalizar controvierte la suma conferida en concepto de daño emergente. Las partes se replicaron mutuamente los agravios a fojas 206/207 y a fojas 209. II - Responsabilidad Adelanto desde ya que la crítica que expone la parte demandada no tendrá éxito. Es más, de ser estrictos habría que considerar desierto el recurso. No formula una crítica concreta y razonada de la sentencia, sino que se limita a plantear su disenso con lo decidido. Para empezar, en lo relativo a la aplicabilidad del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, que entró en vigencia el 1° de agosto de 2015, cabe señalar que en la contestación de demanda el consorcio reconoció el intercambio epistolar habido entre las partes (fs. 78, 2° párrafo), donde por medio de la carta documento cuyo duplicado obra a fojas 28bis -de fecha 8-9-2015- el accionante intimó al consorcio a comenzar refacciones en el departamento 7, del segundo piso, del cual dijo que provenía abundante e ininterrumpida de agua que caía desde el techo de su unidad desde el día 1-9-2015. Del mismo modo, arguyó como defensa que los daños son producto de obras realizadas por el propietario de la UF N°..., del ...° piso, que -dijo- "compró el departamento poco antes de los hechos relatados". En virtud de ello, no habiendo debate en torno a la fecha en que comenzaron las filtraciones (1-9-2015), no caben dudas que en el sub-lite la normativa aplicable para decidir la contienda resulta ser el Código Civil y Comercial de la Nación, tal como se dispuso en la sentencia en crisis. Sobre el punto -como se marcó en la sentencia- el artículo 2041, por medio de su apartado f) señala que son cosas y partes necesariamente comunes "las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión". Aclarado este punto, respecto al argumento de que el reglamento de copropiedad establecía un régimen distinto para las cañerías y cableados que el estatuido en dicha legislación, cabe señalar que el accionado negó la autenticidad de la copia fotostática del reglamento de copropiedad y administración adjuntado por el actor (fs.76 vta. último párrafo) y que, más allá de lo manifestado a fojas 79 y vta. punto d), lo cierto es que no ha acompañado en autos copia del reglamento de copropiedad, por lo que el supuesto agravio carece de asidero. Sin perjuicio de ello, creo propicio destacar que de la copia adjuntada por la parte actora, a fojas 37 in fine y vuelta se lee "... Entiéndase que todo lo empotrado en los muros maestros y en dichos tabiques o paredes medianeras para conectar las instalaciones del edificio general o de su exterior como cañerías, cables, desagües, y demás, son de la comunidad a la que incumbe su conservación y reparación, sin que obste a la responsabilidad por daños y perjuicios imputables al causante de los mismos...". A su vez, a fojas 38, al referirse a las cosas comunes del edificio vuelve a mencionar "...cañerías y tuberías destinados a los servicios de agua corriente y gas, las instalaciones para desagües de cloacas y electricidad en general...". (el resaltado me pertenece). Ahora bien, el perito arquitecto que dictaminó en autos, luego de describir el departamento del actor, explicó que al estar pegados baño y cocina se encuentran unificadas las instalaciones sanitarias, y manifestó que la causa de las filtraciones ha sido la rotura del sistema de desagües sanitarios del ...° piso, que al coincidir en todas sus superficies de manera superpuesta (con la unidad del accionante), el escurrimiento se dio por gravedad al departamento inmediato inferior (respuesta 3, fs. 141). Asimismo, sostuvo que

hechos como éste se producirán en el futuro en otras unidades del edificio, ya que las instalaciones evidencian la conclusión de su vida útil (fs. 141 in fine). En este orden de ideas, en base a lo dictaminado por el experto, que no ha sido controvertido, ya que la impugnación de la demandada se circunscribió al monto estimado para las reparaciones (v. fs. 144), dado que el consorcio accionado no ha logrado acreditar las defensas intentadas en la contestación de demanda, referido a que los daños que reclama el actor se deben a un arreglo mal efectuado por el propietario de la unidad funcional N°7, ante la falta prueba de tales extremos y que el perito manifestó que las instalaciones del edificio evidencian el final de su vida útil, votaré por desestimar los agravios profesados por la parte demandada con respecto a la responsabilidad.

III - Daño emergente El accionante en sus agravios se queja de que la magistrada de grado no incluyera en esta partida el costo del plastificado del piso informado por el experto. Recordemos que en la sentencia de grado se resolvió que no correspondía indemnizar, con relación al presupuesto efectuado por el perito, el ítem relativo a plastificado del parquet, ya que la juez sostuvo que al realizar la inspección ocular que surge del acta de fojas 138, constató que el piso del parquet de la unidad del actor no se encontraba plastificado. Así las cosas, toda vez que no hay prueba de entidad en autos para desvirtuar la constatación efectuada por la sentenciante, se impone el rechazo de la presente queja.

IV - Privación de uso Se concedió por este concepto la suma de \$10.000. Para su cuantificación la juzgadora tuvo en cuenta el tiempo de 15 días hábiles que estimó el perito que demandarían las reparaciones, que en la inspección ocular referida en el punto anterior no percibió que el inmueble se encontrara en estado de inhabilitación, lo que -dijo-tampoco fue señalado por el perito, y que en la visita al inmueble, a consulta de ella, el señor Punturiero le manifestó que rentaba el inmueble como depósito. Sostiene el actor que los daños sufridos en su departamento lo tornaron inhabitable en un tiempo largo, que superó los 14 meses. Argumenta que por ese motivo debió desocupar el inmueble de inmediato y mudarse a la casa de su madre, sin poder disponer del bien. Sin perjuicio de ello, no controvierte el fundamento dado en la sentencia relativo a que rentaba el inmueble como depósito. Al respecto no puedo pasar por alto que más allá de los daños constatados por el perito y el tiempo que insumirían los trabajos para su reparación, el actor no ha acreditado las bases sobre las que fundó su reclamo y sus agravios. Esto es que vivía en ese departamento, que debido a las filtraciones debió mudarse con su madre y que se hubiere encontrado privado de su uso por espacio de 14 meses. Nótese que las únicas pruebas obrantes en la causa es la documental acompañada por las partes y la pericia antes mencionada. Asimismo, en base a lo reconocido por el actor en la inspección ocular, el departamento se encontraba arrendado como depósito de máquinas de coser. Por estas consideraciones, teniendo en cuenta el tiempo de indisponibilidad y las características del inmueble (departamento monoambiente de 6,1 mt. por 3,1 mt. con cocina incorporada tipo kichinet y un baño de 1,7 mt. por 1,7 mt. - cf. fs. 140 vta. pto. B.1) informados por el perito arquitecto, en uso de la facultad conferida al suscripto por el artículo 165 del Código Procesal, entiendo que la suma concedida -\$10.000- resulta justa, por lo que voto por su confirmación.

V - Daño moral En el escrito de inicio el accionante se limitó a manifestar que los trastornos que le ocasionó el daño sufrido en su departamento fue la privación de uso del inmueble, además de los perjuicios que en el orden moral le ocasionó haberse visto obligado a mudarse al domicilio de su progenitora? (SIC fs. 57, 5° párrafo). Debe tenerse presente que el daño moral se produce cuando se lesionan afecciones legítimas de una persona o cuando se ocasionan perjuicios que se traducen en padecimientos físicos o que hayan perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida (esta Sala, ED 61-779; ídem Sala "E", ED 42-311, ídem Sala "F", ED 100-309). En la reparación del daño moral no domina la idea de una pena para el responsable, sino la de compensar de alguna manera el daño causado a la víctima. Asimismo, se ha sostenido que "la indemnización del daño moral no está en función de la representación que de él se hace la víctima (no es concreto), sino en función de su constatación por el juez y de su evaluación objetiva (en abstracto) en el límite de lo reclamado en la demanda" (Bustamante Alsina, en «Responsabilidad civil por irregular prestación...», L.L.1996-A, 361, citando a Geneviève Viney). En atención al modo en el que fue solicitado, carente de toda fundamentación, y -como dije en el punto anterior- que no ha acreditado que viviera en ese departamento y que debido a las filtraciones tuviera que mudarse a la casa de su madre, así como que al momento de la constatación por la juez de grado, el actor manifestó que alquilaba el departamento como depósito; sin desconocer las molestias que puede haber padecido debido al reclamo al consorcio con motivo de las filtraciones y los daños acarreados al inmueble, creo que no se encuentra configurado en la especie un agravio moral en el señor Punturiero que justifique acceder a lo peticionado. En consecuencia, propongo al acuerdo rechazar las quejas expresadas al respecto y confirmar la sentencia de grado en cuanto rechazó el daño moral peticionado.

VI - Resumen Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: a) rechazar las quejas de las partes y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes; b) imponer las costas de alzada a la demandada sustancialmente vencida (conf. art. 68 del Código Procesal); y c) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulados los emolumentos de la anterior instancia. Así lo voto Las Señoras Juezas de Cámara doctoras Liliana E. Abreut de Begher y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

VICTOR FERNANDO LIBERMAN- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- 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, 9 de marzo de 2020.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: a) Rechazar las quejas de las partes y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes; b) Imponer las costas de alzada a la demandada sustancialmente vencida (conf. art. 68 del Código Procesal); y c) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que hayan sido estipulados los emolumentos 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. ABREUT DE BEGHER PATRICIA BARBIERI VICTOR FERNANDO LIBERMAN
Código Civil y Comercial de la Nación 000634F Correlaciones: Art. 2041,