Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

Daños a favor de la vecina quien se vió afectada por la construcción de un edificio lindero a su propiedad

Daños a favor de la vecina quien se vió afectada por la construcción de un edificio lindero a su propiedad Daños a favor de la vecina quien se vió afectada por la construcción de un edificio lindero a su propiedad Fuente: doc_01_2025_0017.html Partes: Beltrandi Jorge Sebastián c/ Fideicomiso Vergara 1625-Bandfield y otros s/ Daños y perjuicios del/cuas.Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de ZamoraSala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: IFecha: 17 de octubre de 2024Cita digital: dj15392715392715392 7Procedencia de una demanda de daños por la afectación del inmueble de la actora a raíz de la construcción de un edificio de diez pisos lindero.Sumario:1.-Corresponde admitir la demanda de daños, ya que la propiedad de la actora ha sido afectada en primer lugar por la demolición de la propiedad que existía en la parcela lindera, donde hoy se encuentra construido el edificio por los demandados; la metodología empleada en la rotura y desmontaje de estructuras y paredes, ha significado el daño a la pared medianera de fondo de la propiedad provocando fisuras y alteraciones en la capa aisladora hidrófuga vertical, permitiendo de esta forma el ingreso de humedad fundamentalmente luego de lluvias durante el período de construcción del edificio.2.-Tiene su lógica que, a partir del momento en que, donde antes existía un espacio abierto de una propiedad lindera de características bajas, existe hoy día una pared lateral de un edificio de diez niveles; motivo este por el cual en el supuesto de una tormenta en donde el agua de lluvia golpea dicha pared, indefectiblemente gran parte de esa masa de agua se dirigirá a la cubierta metálica de la actora canalizándose a través del desagüe existente, por lo tanto si esa cantidad de agua supera los límites de la canaleta central colectora de la cubierta, irremediablemente existirá desborde hacia el interior de la propiedad del accionante.Fallo:En la ciudad de Lomas de Zamora, en la fecha indicada en la constancia de la firma digital (Ac. SCBA 3971/20 y 3975/20), reunidos en Acuerdo ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, del Departamento Judicial Lomas de Zamora, doctores Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa LZ-31597-2014, caratulada: «BELTRANDI JORGE SEBASTIAN C/ FIDEICOMISO VERGARA 1625-BANFIELD Y OTROS S/DAÑOS Y PERJ. DEL./CUAS. (EXC.USO AUT. Y ESTADO)»; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes:-C U E S T I O N E S-1º.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2º.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, última parte, Código Procesal), arrojó el siguiente orden de votación: doctores Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi.-V O T A C I O N-A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice:I. El magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 6 Departamental dictó sentencia en fecha 14/12/2023 rechazando la excepción de falta de legitimación opuesta por Federación Patronal Seguros S.A. respecto de Ariel Leonardo Yudchak, con costas a cargo de Federación Patronal Seguros S.A.; y haciendo parcialmente lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por Jorge Sebastian Beltrandi contra Ariel Leonardo Yudchak, Jorge Gabriel Fojgiel y Cavagna Demoliciones S.A. condenando a estos últimos a pagar al accionante las sumas que estableció con más los intereses que fijó, dentro del quinto día de ejecutoriado el decisorio.Impuso las costas a los accionados vencidos y difirió la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad, haciendo extensiva la condena a la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A., en los términos del contrato de seguro.En fecha 16/12/2023 apeló la parte actora, concediéndosele libremente su recurso el 20/12/2023; en fecha 9/2/2024 expresó sus agravios que merecieron réplica de su contraparte en fecha 4/4/2024 y 5/4/2024.En fecha 16/12/2024 apeló el demandado Fojgiel concediéndosele, libremente su recurso el 20/12/2023; en fecha 14/2/2024 expresó sus agravios mereciendo réplica de su contraparte el 3/4/2024.En fecha 18/12/2023 apeló el letrado apoderado de «Fideicomiso Vergara 1625», concediéndosele libremente su recurso el 20/12/2023; en fecha 22/2/2024 expresó sus agravios mereciendo réplica de su contraparte el 3/4/2024.En fecha 18/12/2023 apeló la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A concediéndosele libremente su recurso el 20/12/2023; en fecha 14/3/2024 expresó sus agravios mereciendo réplica de su contraparte el 3/4/2024.En fecha 19/12/2024 apeló la demandada Cavagna Demoliciones S.A. libremente su recurso el 20/12/2023; en fecha 20/2/2024 expresó sus agravios mereciendo réplica de su contraparte el 3/4/2024.II. DE LOS AGRAVIOS.II. i. De la actora:Se agravia el accionante de la extensión y cuantía de la cuenta indemnizatoria que considera reducida. peticionando en virtud de los argumentos que esgrime su elevación, requiriendo al efecto que la misma sea fijada a «valores actuales». Critica a su vez la fecha de mora, por considerar que aún de los dichos de la propia accionada, como así de los testigos que depusieron en autos se encuentra comprobado que el daño fue producido previamente a la constatación notarial fijada por el sentenciante de origen para el inicio del cómputo de los intereses.Objeta a su vez la tasa de interés fijada en la instancia de origen; la cual según lo indica, no logra resguardar el capital de condena atento a la realidad económica imperante y por ende, requiere la aplicación de la «tasa activa para restantes operaciones, del Banco de la Provincia de Buenos

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

Aires».II. ii. Del demandado Fojgiel:Se agravia el accionado respecto del modo en que el juzgador de origen resolvió la temática referente a la responsabilidad. Explica que contrariamente a lo manifestado por el a quo, no se ha acreditado en autos que la conducta de los demandados en su calidad de constructores, fuera la que provocara los perjuicios en la propiedad del pretensor y por los cuales se reclama en autos.Sostienen para abastecer su crítica, que la sentencia se basa para responsabilizarlos sólo en los dichos del perito ingeniero actuante y en la prueba testimonial, pero se abstrae del estado del inmueble del actor anterior a la obra, lo que resulta relevante por tratarse de una propiedad en estado de abandono, con defectos propios y carente del destino de estudio jurídico que le adjudica el actor. Destacan además que la pericia en ingeniería realizada en autos es clara en cuanto refiere que el daño fue provocado en la etapa de demolición, motivo por el cual no puede adjudicársele responsabilidad al recurrente ni al fideicomiso accionado que participaron en la etapa de construcción del edificio.Por estos motivos peticiona se revoque lo decidido sobre este aspecto en la instancia de origen.Seguidamente se agravia de los distintos rubros de condena, de los que manifiesta expresamente su falta de causalidad con la construcción, peticionando su rechazo o subsidiariamente su justa reducción por considerarlos elevados.II. iii.Del demandado «Fideicomiso Vergara 1625» :Se agravia el letrado apoderado del fideicomiso accionado por el alcance de la condena, refiere que el razonamiento arribado por el a quo al considerar que su representado no constituye una persona jurídica sino un contrato carente de aptitud para adjudicarle legitimación procesal, no se condice con la legislación regulatoria del caso; explica que la demanda fue erróneamente planteada y que la presentación del condenado Ariel Leonardo Yudchak en autos, no implica que aquel pueda ser traído al proceso sino en su rol de fiduciario y consecuentemente no puede ser -tal y como ocurrió en la especie- condenado en forma personal sino en su rol contractual y con el alcance de los bienes comprometidos en dicho negocio jurídico.Critica la atribución de la responsabilidad efectuada en el proceso, sosteniendo para ello que la propiedad del actor adolecía de vicios propios en sus techos y canaletas que, junto con su estado de abandono, resultaron las verdaderas causales de los daños denunciados, sin que hubiera por parte del fideicomiso -que se encargó de la construcción del inmueble- responsabilidad alguna.Refiere a su turno que, tanto de la pericia como de la testimonial surge que los daños, en caso de existir, se produjeron en la etapa de demolición y en su virtud requiere que en caso de sostenerse el progreso de la acción, lo sea sólo respecto de la empresa demoledora.Discute asimismo el valor de los rubros que componen la cuenta indemnizatoria requiriendo, con los fundamentos que brinda, su reducción; e indica asimismo que existe un error aritmético dado que al sumarse los mismos no se obtiene el valor final de la condena sino uno inferior.Critica de igual modo el cálculo utilizado por el magistrado de origen para calcular el valor de los rubros indemnizatorios y su impacto con relación a los intereses, peticionando que en caso de sostenerse su aplicación desde la fecha de mora, se fije la indemnización «a valores históricos».Por último señala que la petición del actor deobrar con beneficio de litigar sin gastos ha configurado un supuesto de abuso que requiere la aplicación de una sanción por temeridad y malicia; ello dado que luego se demostró su sobrada solvencia. Por tal motivo requiere que se revoque la decisión sobre este aspecto que trae el fallo recurrido.Culmina su crítica refiriéndose a las costas del proceso, que considera erróneas, ello en función de haber progresado parcialmente el reclamo, lo que constituye a su criterio una errónea aplicación del principio general según el cual entiende que las mismas debieron haberse establecido sólo en función de los aspectos de la pretensión que fueron admitidos.II. iv. De la demandada Cavagna Demoliciones S.A. :Se agravia la recurrente del modo en que fue atribuida la responsabilidad en la generación del daño; sostiene que el magistrado de origen ha dado ponderación a la pericia realizada sobre el inmueble sin atender la crítica ensayada por su parte. Expresa que los daños que refiere el perito han sido, en caso de existir, consecuencia exclusiva de la construcción; y como consecuencia de ello carece de responsabilidad la empresa de demolición en los perjuicios reclamados.Por último critica el monto otorgado para resarcir el daño moral, que considera excesivo y consecuentemente peticiona su reducción.II. v. De la citada en garantía.Se agravia la citada en garantía de los términos en que el a quo le ha extendido la condena. Expone sobre ello una detallada enunciación de las cuestiones por las cuales merece ser excluida de la misma, respecto del Sr.Ariel Leonardo Yudchak peticionando la revocación de lo decidido sobre el particular en la instancia de grado.Reconoce sin embargo la existencia de cobertura respecto de la empresa de demolición demandada y requiere en función de los argumentos que expone, se revoque la responsabilidad establecida en cabeza de aquella; ello dado que han quedado acreditados en el proceso -según lo indica- los vicios previos y el estado de abandono de la propiedad del actor previamente y durante el proceso de demolición y construcción.Seguidamente cuestiona la cuantía de los rubros indemnizatorios solicitando, en función de los argumentos que invoca, su reducción. Y señala asimismo un error aritmético en la suma de los rubros indemnizatorios manifestando que dicha adición da como resultado un monto de $17.540.000 y no $20.270.000 tal y como fuera establecido en la instancia de origen.Por último , propicia la reducción de la tasa de interés aplicada en la instancia de origen, requiriendo que por haberse propiciado una condena «a valores actuales» se readecúen los accesorios fijándolos durante todo el período computable en un 6% anual.III. CONSIDERACIONES DE LAS QUEJAS.i.- Legitimación pasiva del accionado Ariel Leonardo Yudchak.Sin perjuicio de que en la actualidad el contrato de fideicomiso se encuentra regulado por el Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación; la normativa vigente al momento de la ocurrencia

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

del contrato invocado por el accionado; el cual no fue objetado por el actor, resultaba ser la Ley 24.441.Siendo ello así, corresponde comenzar recordando que el Fideicomiso es un negocio mediante el cual una persona transmite la propiedad de ciertos bienes para que sean destinados a una finalidad determinada.En forma más específica el art.1° de la ley 24.441 dispone que «[h]abrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciaria) quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designa en el contrato (beneficiario) y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o una condición al fiduciante al beneficiario o al fideicomisario».Dentro de la estructura del fideicomiso, el fiduciario es el titular del dominio fiduciario, el que adquiere los bienes y se compromete a cumplir con el encargo debiendo, además, darle a esos bienes el destino que esté determinado en el contrato constitutivo.Es el titular de dominio imperfecto, con la posibilidad de ejercer todas y cada una de las facultades del titular del derecho real, con las limitaciones naturales del dominio menos pleno, sumándole limitaciones, obligaciones y fines determinados en el fideicomiso.La estructura de la fiducia, organizada por la ley 24.441, hace que el fiduciario sea un administrador de los bienes, más que dominus en el sentido tradicional del término. (Cfr. Revista Notarial, Ej. 956/2007) Sentado ello y de cara a la responsabilidad del fiduciario frente a terceros, es del caso recordar que como se ha resuelto «. [e]l fiduciario es, sin dudas, la figura más importante del contrato y sobre el cual recaen todas las miradas, puesto que de su obrar diligente, surgirá el provecho del negocio. Las obligaciones a su cargo surgen del contrato de fideicomiso y el legislador privilegió el concepto de la buena fe como esencia de la función.Si bien actúa en nombre propio y por cuenta propia, lo hace en beneficio de otra persona: el beneficiario». (Cfr. CNCiv. Sala H «Baredes, Guido Matías c/ Torres del Libertador 8000 S.A. y otros s/Daños y Perjuicios». S.10/2006) Respecto de su accionar y eventual responsabilidad, el artículo 6 de la ley 24.441 dispone que «El fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas en la ley o la convención con la prudencia y diligencia del «buen hombre de negocios».El concepto de un «buen hombre de negocios» no tiene una definición estanca, si no que deberá interpretarse de acuerdo con la manda o encargo fiduciario. Este principio de lealtad obliga al fiduciario a privilegiar el beneficio del fideicomiso y del beneficiario mas que su propio beneficio y sin duda resulta de aplicación la normativa del art. 902 del Código Civil «Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos dañosos».Sentado ello y para concluir, atendiendo que el Sr. Ariel Leonardo Yudchak compareció al proceso a contestar demanda en su calidad de fiduciario del «Fideicomiso Vergara 1625 Banfield»; ello sin que el accionante desconociera dicho carácter y el contrato en que se sustenta; corresponde en consecuencia confirmar su legitimación pasiva, pues así lo ha asumido el propio fiduciario desde su conteste inicial, ello aún cuando claro está su rol pasivo es en función de la figura contractual ya analizada, motivo por el cual deberá indagarse, en su caso, el límite de su responsabilidad.Puesto en dicho ejercicio, considero pertinente recordar que el art. 14 de la Ley 24.441, luego de establecer la separación de patrimonios dispone que «. [l]a responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del art. 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitida cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado».Esta norma que no registra antecedentes, dispone que por los daños causados a terceros -víctimas-, en relación de causalidad adecuada con una o mas cosas fideicomitidas -riesgo o vicio de las cosas-, se fija un tope indemnizatorio, un techo que no puede, como regla, superarse.El tope esta fijado teniendo como base el valor de la cosa en cuya actuación (cosa inerte o activa) se ha originado el perjuicio.Sin embargo, esta solución, que no resulta justa, sobre todo en el supuesto que el fiduciario pueda ser una persona solvente que posea bienes propios independientes del patrimonio fideicomitido; debe tenerse en cuenta que nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad objetiva y la propia norma analizada establece la excepción para aquellos supuestos en los cuales el fiduciario debió haberse asegurado razonablemente.Por este motivo, se ha dicho que si el seguro debió contratarse, por cuanto era obligatorio o voluntario, pero, al alcance del patrimonio fideicomitido, el tope no juega y responde el legitimado pasivo íntegramente.(Cfr. Garrido ? Zago, «Contratos Civiles y Comerciales» T° II pags. 776/777) Sentado todo cuanto precede, tratándose la tarea encomendada al fiduciario de una actividad que en el orden natural de las cosas posee un riesgo implícito que trae aparejada la contratación de un seguro -como ha ocurrido en la especie- corresponde en consecuencia confirmar la extensión de la condena respecto suyo, en todo cuanto resulta materia de recurso y agravios. (ver fs. 1, 6, 14 y cctes de la Ley 24.441) ii.- De la responsabilidad. a) Para facilitar la convivencia y evitar interminables disputas, el Código Civil -aplicable al presente atento a la fecha de los hechos que dan origen al reclamo- establecía una serie de reglas que impone soportar la actividad del vecino, en tanto la misma no cause un daño cierto. (art. 7 del CCyCom, 2620 y cctes. del Código Civil) A su vez, el art.2621 impedía a los poseedores de inmuebles realizar construcciones cercanas a una pared divisoria, sea o no medianera, «sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos y usos del país». para evitar perjuicios en los inmuebles vecinos.Y sin bien la norma establece construcciones específicas, resulta claro que la enunciación no es taxativa, ya que es imposible enumerar todas aquellas obras que puedan resultar dañinas a las fincas linderas, por no guardar las distancias mínimas, así como los recaudos imprescindibles.Lo que en definitiva procura la norma -y de allí la interpretación amplia que merece- es consagrar la regla según la cual nadie puede realizar construcciones que causen perjuicios a terceros; ello a

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

fin de evitar todo perjuicio a la heredad vecina.Esto sin dejar de observar, claro está, las normas generales de responsabilidad objetiva pues, como se ha dicho doctrinaria y jurisprudencialmente, si estamos en presencia de un pleito entre vecinos, por daños originados en la pared lindera, o sea «daños causados por cosas inanimadas, inexorablemente debe encuadrarse en el artículo 1113, segunda parte, 2° párrafo del Código Civil, en concurrencia con las normas que rigen las relaciones de vecindad. (arts. 1113, 2621, 2756 y cctes. del Código Civil; Claudio Kiper, Código Civil Comentado T° II, págs. 48 y 49) En lo que respecta a la responsabilidad de quien dirige la obra, sabido es que los profesionales de la construcción pueden desarrollar su actividad profesional en el estudio y proyecto de la obra, en la dirección de su ejecución y en la construcción misma como empresarios de obra. En todos los casos el profesional contrae la responsabilidad que le corresponde dentro del respectivo contrato y en función de las obligaciones que el mismo le impone.Así es que dentro de la actuación como empresario de la obra, su responsabilidad esta regida por los arts.1629 a 1647 del Código Civil, mientras que respecto de terceros es siempre extracontractual, por lo que habrá que probar su culpa en cada caso, pues este orden de su conducta está sometido al deber genérico de obrar con prudencia y diligencia. (arts.512, 1109 del Cód. Civil; Jorge Bustamante Alsina, Teoría General de la Responsabilidad Civil, págs. 556, 557) b) Sentado ello así, y adentrándome en el sub lite, anticipo que los elementos probatorios aportados al mismo imponen la confirmación de lo decidido en la instancia de origen, sin que los agravios traídos sobre el particular por los accionados logren conmover lo allí resuelto.En efecto, sin perjuicio de las objeciones esgrimidas por cada uno de los legitimados pasivos, debe ponerse sobre relieve que las mismas aún cuando superan la exigencia prevista por el art. 260 del CPCC no logran desvirtuar los argumentos brindados por el magistrado de origen, sustentados principalmente en la pericia en ingeniería producida en autos.Es que analizada como fue la cuestión por el perito ingeniero interviniente, resulta necesaria una crítica con rigor técnico suficiente para desvirtuar sus dichos y no argumentaciones dispersas, basadas en su mayoría en prueba indirecta que no guarda un correlato lógico de entidad inequívoca para soslayar los dichos del profesional actuante.Ello porque como reiteradamente lo ha dicho este Tribunal cuando lo que se dirime son cuestiones eminentemente técnicas, la prueba pericial adquiere especial relevancia y preeminencia; y si bien la misma, en su contenido y conclusiones carece de fuerza vinculante para el Magistrado, y su seguimiento o apartamiento no depende de la actitud del justiciable de observar el dictamen o la falta d e ello, si resulta trascendente el grado de convicción que tal elemento acreditatorio produzca en el ánimo del juez, en sustento de la aplicación y experiencia (sana crítica) del adecuado procedimiento para la realización y producción de tal medio. (doct. art. 384, 473, 474 CPCC; esta Sala I Reg. Sent. Def.373/95, 5/97, 151/97, 255/97, 91/97 entre muchos otros) Esto es así porque, en supuestos como el que nos ocupa, el informe pericial resulta el medio de excelencia, puesto que integra los conocimientos del juez a través de explicaciones técnicas y ciertas apreciaciones que efectúa el experto caben presumirlas sustentadas precisamente en el conocimiento que emana de la circunstancia de detentar título habilitante de rigor científico con incumbencia en el tópico, aún cuando el juez personalmente las posea.Y en principio, la fuerza probatoria del dictamen solamente puede enervarse por fundadas razones científicas o técnicas, resultando ilógica la pretensión de contrariarlas con opiniones profanas o discrepancias subjetivas, y, por más amplias que sean las facultades del juez al apreciar las conclusiones y que las mismas no sean vinculantes, el apartamiento debe ser fundado en razones de mucha entidad. (SCBA, Ac. 45797 S 14-5-1991, A y S 1991-I-710) Y no concierne al juez ensayar una respuesta sobre el déficit científico de la pericia. Lo que sí corresponde es apreciar tal diligencia mediante parámetros vinculados con la colección de información, exámenes, respaldo empírico, fundamentos, exposición lógica de datos y conclusiones como ingredientes principales a la actividad destinada a formar convicción judicial a través de la sana crítica. (doct. arts.384, 474 CPCC) Dicho lo expuesto, destaco entonces que el perito actuante, Ingeniero Mario Ruben Patitucci concluye que la propiedad de la actora ha sido afectada en primer lugar por la demolición de la propiedad que existía en la parcela Nº 17 donde hoy se encuentra construido el edificio de la calle Talcahuano Nº 110.Sostiene el experto que probablemente la metodología empleada en la rotura y desmontaje de estructuras y paredes, ha significado el daño a la pared medianera de fondo de la propiedad (la misma debió ser reparada íntegramente en su oportunidad por la empresa constructora del edificio, sin poder precisar con criterio la calidad de la reparación) provocando fisuras y alteraciones en la capa aisladora hidrófuga vertical, permitiendo de esta forma el ingreso de humedad fundamentalmente luego de lluvias durante el período de construcción del edificio.Por otro lado, indica la presencia de grietas típicas de «mecanismos» generados en partes específicas de mamposterías, las cuales demuestran que ha habido desestabilización de la estructura producto de los golpes efectuados para demoler (mamposterías sometidas a tracciones y compresiones en períodos cortos de tiempo).Y explica que además, teniendo en cuenta el grado de afectación interior de la propiedad de la actora debido a la cantidad de agua de lluvia ingresada, por la pared medianera y por la parte central de la cubierta de chapas en coincidencia con la canaleta central de recolección al embudo lateral, resulta evidente que dicha canaleta ha excedido el nivel superior de contención, desbordando e ingresando al interior por la parte central en forma directa afectando cielorrasos, paredes, instalaciones, mobiliarios, alfombras, etc.Concluye el experto que dicho proceso tiene su lógica a partir del momento en que, donde antes existía un espacio abierto de una propiedad lindera de características bajas, existe hoy día

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

una pared lateral de un edificio de diez niveles; motivo este por el cual en el supuesto de una tormenta en donde el agua de lluvia golpea dicha pared, indefectiblemente gran parte de esa masa de agua se dirigirá ala cubierta metálica de la actora canalizándose a través del desagüe existente, por lo tanto si esa cantidad de agua supera los límites de la canaleta central colectora de la cubierta, irremediablemente existirá desborde hacia el interior de la propiedad del accionante.Señala además que evidencia del conocimiento de dicha problemática -por parte de la accionada- resulta la colocación de un embudo auxiliar en el extremo opuesto al existente -por parte de la constructora- intentando canalizar el probable desborde que ocurra hacia la vereda mediante la cañería colocada en altura contra la pared de la propiedad de la actora en límite con el estacionamiento del edificio en la parcela Nº 20; pero destaca por su parte que ello se efectuó sin variar la pendiente de dicha canaleta por lo que sostiene que la eficiencia de dicha instalación resulta improbable. (ver pericia de fecha 11/9/2017, art. 474 del CPCC)Ahora bien, sin perjuicio de las impugnaciones efectuadas por las accionadas respecto de dicho dictamen pericial, no surge de las respuestas del perito que este hubiere modificado su temperamento; sin embargo si resulta de relevancia de cara a los agravios traídos a consideración, que enfatizan sobre las características del inmueble del actor, que en su contestación a las impungaciones efectuadas por la citada en garantía -ver presentación de fecha 23/10/2017- el experto sostuvo que «. [l]a cubierta metálica, de la propiedad del pretensor, tal y como se encuentra en configuración actual, coincidente con su configuración constructiva original no incumple ningún reglamento. Podrá interpretarse no apropiada en la actualidad por tener adosado un edificio en altura que vierte aguas de lluvia sobre sus faldones, pero no es antirreglamentaria».En virtud de todo cuanto precede, sin que las impugnaciones efectuadas en fecha 29/09/2017, 04/10/2017 y 09/10/2017 logren, a mi criterio, desvirtuar los dichos del experto; considero que dicho dictamen posee conclusiones de rigor técnico ? científico suficiente para no apartarme las mismas. (art. 375, 384, 474 y cctes.del CPCC) Teniendo ello en cuenta, y efectuando una valoración global de la restante prueba producida en el proceso, especialmente respecto de la testimonial sobre la que hacen especial hincapié en su crítica los legitimados pasivos -declaración de los testigos Ramirez, Passannante, Troiano y Robles- considero que la misma carece de aptitud para desvirtuar la solidez del informe analizado; ello atendiendo además la rigurosa apreciación que debe efectuarse respecto de los testimonios, por emanar de sujetos comprendidos por las generales de la ley, circunstancia esta que claramente se contrapone a la objetividad del la labora pericial ya analizada; pero aún soslayando el sesgo de las declaraciones, entiendo que las mismas, no pueden -por su vaguedad en algunos casos, o por bien la falta de un sustento empírico que complemente los meros dichos de los testigos en otros- confrontar con un plafón convictivo suficiente los sólidos fundamentos que brindó el ingeniero Patitucci en su experticia. (arts. 456, 474, 384 y cctes. del CPCC) Sentado todo cuanto precede; corresponde en consecuencia, confirmar lo decidido en la instancia de origen sobre este aspecto del fallo recurrido. (arts. 512, 1109, 1113, 2621, 2756 y cctes. del Código Civili; arts.1, 6, 14 y cctes. de la Ley 24.441; arts. 375, 384, 474, 456 y cctes del CPCC)b) De los rubros resarcitorios.1) Daños materiales.Probada la responsabilidad de los demandados en la generación de los daños a la propiedad del accionante, corresponde en consecuencia abocarse a la extensión de la reparación.En lo que respecta al particular, cabe recordar que el principio emanado del art. 1083 del Código Civil determina que el resarcimiento debe ser pleno e integral, comprendiendo la indemnización de todos los daños sufridos, basado en el principio alterum non laedere -no dañar al otro- que deriva de los arts. 17 y 19 de la CN. (Cfr. CSJN in re «Santa Coloma» S.5/8/86 y «Gunther» S. 5/8/86 entre muchos otros; Santos Cifuentes, «Código Civil Comentado y Anotado», T° II, pág.414 y 415) Ello en concordancia con el precepto que emana del art. 1094 del mismo cuerpo legal que establece las pautas de la reparación cuando se trata de daños provocados sobre las «cosas ajenas».En virtud de lo expuesto y atendiendo la prueba producida sobre la evaluación de los daños ocurridos en la propiedad del pretensor, destaco que el perito actuante fijó el valor de las reparaciones necesarias -incluyendo provisión de materiales, mano de obra y supervisión técnica- presentando dos alternativas, la primera de ellas en la suma de : $ 523.600,00 + IVA (pesos quinientos veintitrés mil seiscientos más IVA) y la segunda en $ 602.300,00 + IVA (pesos seiscientos dos mil trescientos más IVA), todo ello a la fecha del dictamen presentado el 11/9/2017. (arts. 375, 384, 474 y cctes. del CPCC) Entonces, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre la presentación de la pericia y el dictado de la sentencia de primera instancia -momento en el cual se produjo la traducción económica del perjuicio-, considero que la cuantía fijada por el a quo para resarcir este rubro indemnizatorio se encuentra ajustado en forma correcta.En virtud de ello, atendiendo las particularidades del caso, el tipo de reparación requerida, las apreciaciones de la profesional interviniente y la variación económica transcurrida durante el período antes descripto, en uso de las facultades que prevé el art. 165 del CPCC propondré al Acuerdo la confirmación del valor asignado a esta parcela de la indemnización. (art. 165 y cctes. del CPCC) 2) Daño moral.En cuanto al daño moral, diré que la comisión de un acto antijurídico permite por si sola presumir la existencia de tal padecimiento. Se trata de una prueba «in re ipsa», que surge inmediatamente de los hechos mismos. (art. 1078 del Cód.Civ.) El daño moral es aquel que afecta principalmente los derechos y atributos de la personalidad, de carácter extrapatrimonial, y su reparación tiene por objeto indemnizar el quebranto que supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un va lor fundamental en la vida del hombre y que son: la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, el honor y los mas sagrados afectos. No requiere

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

prueba específica en cuanto ha de tenérselo por demostrado por el solo hecho de la acción antijurídica. (art. 1078 del C.C. Y su doctrina; SCBA 13-6-89, «Miguez Rubén y otro c/ Comarca S.A. y otro» -L 40.790- El derecho Tº 136 pág.526) La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha expresado en casos similares que, al no requerir prueba específica alguna, ha de tenérselo por demostrado por el solo hecho de la acción antijurídica -daño in re ipsa- correspondiendo al responsable del hecho dañoso acreditar la existencia de una situación objetiva que excluya la posibilidad de dicho daño. (conf. SCBA, causas Ac. 55.648, S. del 14-VI-96; Ac. 57.523, S. del 28-V-96; L.38.931, S. del 10-V-88 en A y S1988-II-114, entre otras) La Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha impuesto la doctrina que establece que el daño moral tiene carácter resarcitorio, el que surge de textos legales expresos (arts. 522 y 1078 del C.C.), no teniendo que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a este. («Forni, Francisco y otros c/ Ferrocarriles Argentinos s/ Indemnización de Daños y Perjuicios» F 439.XXI, setiembre 7 de 1989) Dentro de dicho contexto interpretativo y atendiendo las particulares características del caso, estimo adecuado confirmar la cuantía fijada en la instancia de origen respecto del rubro bajo examen, lo que así dejo propuesto al Acuerdo. (arts. 1078 y cctes.del Código Civil y 165 y cctes. del CPCC) 3) Daño psicológico y su tratamiento.En distintas oportunidades esta Sala ha señalado que el rubro indemnizatorio por incapacidad psíquica tiene una naturaleza diferenciada de las demás minusvalías, representando el daño psíquico una modificación o alteración de la personalidad que se expresa a través de síntomas, inhibiciones, depresiones, bloqueos, etc. (esta Sala, RSD Nº265/96, 61/98 y 395/06 entre otras) Del informe pericial efectuado por la Lic. Silvia Lidia Vila en fecha 30/11/2018, se desprende el actor padece un cuadro secular reactivo con sintomatología depresiva de grado leve, habiendo recomendado la experta además, la realización de un tratamiento psicoterapéutico individual ?estimando allí las características del mismo y su valor aproximado?. (ver informe pericial citado, respuesta de impugnaciones de fecha 15/03/2020 y 22/07/2020)Dicho dictamen, -impugnado por las partes y ratificado por la perito- contiene, a mi criterio, suficiente sustento técnico científico como para no apartarme de sus conclusiones; razón por la cual, considerando también la edad de la victima y demás condiciones personales, entiendo que la cuantía fijada en la instancia de grado debe confirmarse en ambos aspectos -daño psíquico y gastos de tratamiento psicológico-, lo que así he de proponer al Acuerdo. (arts. 474 y 384 del Cód. Procesal) 4) Gastos por actuación notarial.Atendiendo la limitación recursiva respecto del presente rubro, del cual no viene cuestionada su admisión sino tan solo su cuantía; teniendo en cuenta los parámetros utilizados por el Tribunal en casos análogos y el valor actualizado por el sentenciante de anterior grado a la fecha de la sentencia recurrida, corresponde en consecuencia confirmar el valor allí asignado para reparar este particular aspecto del reclamo. (art. 165 y cctes.del CPCC) 5) De la falta de legitimación pasiva planteada por la la citada en garantía.Con cita de Isaac Halperín, comienzo por señalar que «. la póliza presupone la perfección del contrato, del cual es una consecuencia, su prueba capital y guía de interpretación.» («Seguros», Ed. Depalma, pág.372). Así pues, la cláusula limitativa de responsabilidad que se alega, no puede surgir sino de dicha pieza, que representa, nada menos, que la «. instrumentación del contrato de seguro.» (Halperín, Isaac, ob. cit. pág. 374).En efecto, las obligaciones que se atribuyen al asegurador no deben serle impuestas mas allá de los términos pactados en la póliza, pues la misma ley 17.418 establece que el contrato es la fuente de sus obligaciones y en dicho instrumento se determinan los alcances y límites de la garantía debida» (SCJBA L.P. C 116875 S 10/06/2015).En la especie, se advierte que la citada en garantía es a quién le incumbía la demostración de la existencia de la limitación cuantitativa alegada. Sin embargo, asumió la cobertura del siniestro, empero sin producir prueba alguna a efectos de acreditar la existencia de los límites de cobertura invocados.En efecto, desconocida que fuera por el fiduciario la limitación de cobertura que pretendió oponérsele dicho extremo habría de dirimirse con la prueba pericial ofrecida por la aseguradora -esto es actuario especialista en seguros y pericial contable- respecto de la cual fue declarada negligente -ver resolución de fecha 20/12/2019-.Sentado cuanto precede, no habiéndose entonces acreditado límitación alguna en cuanto a la cobertura asegurativa asumida, corresponde rechazar los agravios traídos a consideración, confirmando en consecuencia lo decidido sobre el particular en la instancia de origen.(artículo 118 del la ley 17.418) 6) Tasa de interés.Abordando la crítica sostenida por la accionante respecto de los intereses adeudados, ha dicho recientemente la Suprema Corte de la Provincia -en carácter de doctrina legal a la que este Tribunal adhiere y hace propia- que «la inflación que aqueja a la economía del país es un factor tan corrosivo para el equilibrio negocial y, en términos más amplios, para la realización eficaz de los derechos, que la evidencia de sus efectos lesivos debe ser plenamente afrontada asumiendo que el enfoque interpretativo debe partir del reconocimiento de esta compleja problemática; pues lo contrario sería negar la realidad». (SCBA causa C. 124.096, «Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios», S.17/4/2024) A su vez, dicha doctrina legal hace expresa referencia a que «El juez o tribunal interviniente ha de establecer el mecanismo específico de preservación del crédito que, conforme a su estimación fundada, fuere el más idóneo para emplearse en el caso, en modo consistente con la plataforma de hecho que está en la base del litigio (a la luz, v.gr., de la índole del conflicto, la naturaleza de la relación jurídica en la que aquel se ha suscitado, la conducta observada por las partes y los demás factores relevantes comprobados de la causa judicial). En el plano adjetivo, puntualizó que «la decisión relativa al ajuste del crédito ha de observar el principio de

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

congruencia» (Cfr. C. 124.096 cit.; arts. 34 inc. 4 y 163 inc. 6, CPCC).En mi opinión, mediante ciertas pautas sentadas en dicho pronunciamiento se faculta al Juez o Tribunal la eventual consideración de otras tasas legales o convencionales válidamente autorizadas por el ordenamiento jurídico que, conforme su estimación fundada, fuere el más idóneo para emplearse al caso concreto.Bajo tal perspectiva, teniendo en especial consideración el marco propio del recurso y el principio de congruencia, así como los importes indemnizatorios evaluados al momento del pronunciamiento de grado, estimo corresponderá atender los agravios y modificar esta parcela del fallo atacado, disponiéndose que los intereses devengados deberán ser calculados desde la fecha de mora, que con acierto fue fijada en la instancia de grado desde la data de la constatación notarial efectuada en el domicilio del actor -ello por tratarse de un evento con fecha cierta, de cara a un daño de ejecución continuada que ofrece dificultad en la delimitación del inicio del perjuicio- y hasta la fecha de la sentencia de primera instancia a la tasa pura del 6% anual y, de allí en más, a la tasa activa (para restantes operaciones en pesos) fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días; lo que así dejopropuesto al Acuerdo. (arts. 17, 18, 28 y cctes de la de la C.N.; art. 15, 31 y cctes. de la C.P.; SCBA, C.120.536, «Vera», sent. de 18-IV-2018; C. 121.134, «Nidera», sent. de 3-V-2018; y C. 124.096, «Barrios», Sent. del 17-IV-2024) 7) Del planteo por temeridad y malicia.Con relación al tratamiento del agravio traído sobre el particular, ha de señalarse que la sanción establecida por el artículo 45 del Código Procesal se funda en la conducta temeraria y maliciosa que alguna de las partes asume en el proceso.En ese sentido, cabe destacar que el art. 45 del Cód. Procesal faculta a los jueces a imponer una multa a la parte vencida, total o parcialmente, o a su letrado o a ambos conjuntamente, cuando se declarase maliciosa o temeraria la conducta asumida en el pleito por aquella. Tal sanción debe ser aplicada con extrema prudencia por las delicadas implicancias que ella tiene respecto del derecho de defensa. De todo lo cual se deriva el carácter restrictivo de su aplicación, que queda reservada sólo para los casos en que habiendo litigado una parte sin estar asistida por el derecho, sin que sea advertible claramente la conciencia de la propia sinrazón, o cuando es palmaria la utilización del proceso en contra de sus fines, sea para dilatar su curso o impedir el cumplimiento de la decidido.Nuestro más alto Tribunal provincial ha establecido que tales sanciones, que reconocen un propósito moralizador, no han de aplicarse por el mero hecho de que no hayan prosperado las defensas opuestas, pero que sí cabe imponerlas cuando existe la certeza o una razonable presunción de que se litiga sin razón valedera y pudo existir en la parte certeza de la sinrazón. (Esta sala causa Nº 60.956 «Rubio Norma Haydee c/ Goncalvez y Ramos Prisciano s/ Ejecución Hipotecaria Reg. Inter.Nº 271/05).En consonancia con lo expuesto, y aún cuando del cotejo de las actuaciones se desprende que si bien el demandado ha promovido su beneficio de litigar sin gasto s, habiéndose rechazado el mismo por quedar demostrado que el peticionante poseía capacidad económica suficiente para solventar los gastos del proceso principal; considero que la aplicación de la sanción propuesta implicaría una vulneración del «derecho del defensa en juicio» y «la tutela judicial continua y efectiva» -arts. 18 de la CN y 15 de la CPBA- pues, sancionar una petición -aunque impertinente- con un castigo superior a su rechazo -cuando no ha quedado configurada una actitud dolosa- importaría restringir el derecho de acceso a la jurisdicción, que deriva de las garantías constitucionales antes enunciadas; encontrándose dirimida con justicia la cuestión, a mi criterio, con la imposición de costas efectuada en los decisorios de fecha 2/10/2018 y 28/11/2018, este último dictado por esta Sala en los autos «Beltrandi Jorge Sebastian s/ beneficio de litigar sin gastos» exte. 10015/2015.En función de lo hasta aquí expuesto, propongo confirmar también sobre este aspecto lo decidido en la instancia de origen.8) Del error aritmético en el monto de la condena.Observan las accionadas que de la suma de los valores de los distintos rubros de condena que han progresado en el fallo recurrido, surge un monto diferente al que arroja el total de la condena.Sentado ello así y toda vez que efectuado el cotejo, asiste la razón a las disconformes, corresponde modificar el decisorio recurrido expresando que el valor del capital de condena asciende a la suma de pesos diecisiete millones quinientos cuarenta mil ($17.540.000) y no de pesos veinte millones doscientos setenta mil ($20.270.000) tal y como fuera establecido en decisorio apelado. (cfr. Doctr. art. 273 y 166 inc. 2) En virtud de los argumentos expuestos, VOTO POR LA AFIRMATIVA.A la misma primera cuestión, el Dr.Carlos Ricardo Igoldi, por consideraciones análogas, adhiere y también VOTA POR LA AFIRMATIVA.A la segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice:Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede corresponde confirmar la sentencia apelada con las siguientes salvedades:1) Aclarando el monto global de la condena que asciende a la suma de pesos diecisiete millones quinientos cuarenta mil ($17.540.000) y no de pesos veinte millones doscientos setenta mil ($20.270.000) como fuera establecido en decisorio apelado.2) Modificando los intereses conforme lo establecido en el punto III. ii. 6) de la consideración de las quejas.Las costas de Alzada habrán de ser soportadas por las accionadas quienes mantienen la calidad de vencidas. (art. 68 CPCC), postergándose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. (Leyes 8.094 y 14.967).ASI LO VOTO.A la misma segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente; -S E N T E N C I A-En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia es sustancialmente justa y debe confirmarse con las salvedades establecidas al tratar la segunda cuestión.POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, confírmase en lo sustancial que decide la sentencia apelada

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Tue Sep 8 22:45:51 2026 / +0000 GMT

con las siguientes salvedades:1) Aclarando el monto global de la condena que asciende a la suma de pesos diecisiete millones quinientos cuarenta mil ($17.540.000) y no de pesos veinte millones doscientos setenta mil ($20.270.000) como fuera establecido en decisorio apelado.2) Modificando los intereses conforme lo establecido en el punto III. ii. 6) de la consideración de las quejas.Las costas de Alzada habrán de ser soportadas por las accionadas quienes mantienen la calidad de vencidas. (art. 68 CPCC), postergándose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. (Leyes 8.094 y 14.967). REGISTRESE. NOTIFIQUESE ELECTRONICAMENTE (art. 135 del CPCC.; art. 11 de la Ac. 3845/17 de la SCBA., t.o. según Ac. 3991/20 de la SCBA.). Oportunamente, DEVUELVASE. (SCBA., Ac. 3975/20 y Res. 480/20 y ampliatorias)JAVIER ALEJANDRO RODIÑOJUEZ DE CÁMARACARLOS RICARDO IGOLDIJUEZ DE CÁMARAGERMÁN PEDRO DE CESARESECRETARIO DE CÁMARA