

Propiedad Horizontal Consorcio De Copropietarios Filtraciones Dano Moral Lucro Cesante

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de febrero de 2013, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de dictar sentencia en los autos: ?Bassan, Aída Aurora y otro c/ Cons. de Copr. calle Cochabamba 834 CABA y otros s/ daños y perjuicios-ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio, el Dr. Ameal dijo: I. Vienen estos autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de Primera Instancia dictada a fs. 468/72, expresando agravios la actora en la memoria de fs. 488/90 y la demandada en el escrito de fs. 492/94, siendo contestado el traslado solo por ésta última a fs. 500/03. II- Antecedentes. Aída Aurora Bassan y Oscar Piovesan promovieron demanda de daños y perjuicios contra el consorcio de la calle Cochabamba 834 de esta ciudad y administración ?Molteni y Asoc. S.R.L.? a raíz de los deterioros producidos en su inmueble, ubicado en el piso ? to. dto. ? del consorcio demandado, provenientes de filtraciones provocadas por tareas de destapación de cañerías realizadas en el piso ... unidad ... del edificio. Manifestaron que a raíz de las maniobras realizadas se pinchó la cañería de su departamento inundándose el mismo de manera total, causando daños en baño, cocina, comedor, living, sillón y paredes externas del departamento. Adujeron haber efectuado reiterados reclamos ante la administración sin recibir respuesta favorable. Reclamaron los daños y perjuicios sufridos. Los demandados negaron en el responde lo hechos expuestos, oponiendo ?Molteni y Asoc. S.R.L.?, excepción de falta de legitimación pasiva. Admitieron que en diciembre de 2007 ante graves problemas en la unidad ? del ... piso, que imposibilitaba el uso de la cocina, se dispuso de manera urgente la desobstrucción de las cañerías, situación que fuera informada a los propietarios. Agregaron que la unidad de los actores se encontraba desocupada, demostrando aquellos desinterés en presentarse y que ante la urgencia del problema se decidió ejecutar la tarea. Realizadas éstas y habiéndose observado cierta pérdida de agua en el piso ?, unidad ?, el encargado se comunicó con los actores a efectos de informales lo acontecido. No obstante lo expuesto, aquellos recién se presentaron en el inmueble alrededor de las 22 horas, por lo que eventualmente la responsabilidad de los daños resulta atribuible a los reclamantes. Señalaron además, que los accionantes realizaron un reclamo por la humedad del baño, que fue rechazado por personal de la administración al evaluar que la falta de azulejos originales de obra con mas de 50 años, generaba cierta permeabilidad, que su uso humedecía las paredes y trasladaba la humedad a través de aquella. En función de lo expuesto, negaron los daños reclamados y solicitaron el rechazo de la demanda con costas. III.- Sentencia. El Sr. juez a quo, tuvo por reconocido que a raíz de tareas de desobstrucción de cañerías en el departamento ubicado en el piso ? del consorcio se produjo una filtración de agua al departamento de los actores que produjo daños en el piso del living, hall de acceso y sillón. En función de ello, hizo lugar parcialmente a la demanda condenando al Consorcio de Copropietarios edificio calle Cochabamba 830 y 838 a abonar a Aída Aurora Bassan y Oscar Piovesan la suma de pesos ? (\$...), con mas intereses y costas. Admitió en cambio la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la administradora del Consorcio y en consecuencia rechazó la demanda articulada en su contra. IV.- Agravios. Dicha decisión es apelada por las partes. Los actores se agravian por cuanto se desestimaron los reclamados relativos a los daños ocurridos en baño, cocina y paredes externas del departamento, por considerar que no fueron producidos por las tareas de desobstrucción de cañerías. Recurren asimismo el rechazo de los rubros ?daño psicológico?, ?daño moral?, ?lucro cesante? y ?gastos?, como la imposición de costas respecto de la admisión de la defensa opuesta por la codemandada Administración Molteni Asoc. S.R.L. La demandada sostiene a su turno, que si bien su parte no negó la obstrucción de cañerías que dio lugar a la destapación, disiente con la apreciación efectuada en cuando a que la caída de agua fue de gran magnitud por el solo hecho de haber drenado al piso inferior, señalando que si el agua efectivamente se escurrió al departamento de los actores y produjo daños, no fue por la supuesta magnitud de la pérdida sino por el gran tiempo transcurrido en ingresar a la unidad de los accionantes por exclusiva responsabilidad de éstos. En función de lo expuesto entiende que el Consorcio no debe asumir la totalidad de los daños al parquet que se limitan a su pulido y plastificado. En relación al sillón sostiene que las fotografías acompañadas han sido negadas y no tienen fecha cierta, por lo que no puede valerse el a quo de ello para justificar el resarcimiento de tales daños. Se agravia asimismo en relación a la imposición de costas. V.-Daños a la propiedad y su relación causal. No se encuentra cuestionado a esta altura de la litis, que como consecuencia de maniobras de desobstrucción de cañerías realizadas el 1 de diciembre de 2007 en el departamento ubicado en el piso ?, unidad n° ? del Consorcio demandado, se produjeron filtraciones en el inmueble de la actora que provocaron determinados daños (conf. asimismo testimonios brindados por el encargado del edificio, Sr. Burchiski (fs. 259); Alicia P. Colavecchio (fs. 222), Luciano M. López Mónaco (fs. 258) y de Marcelo D. García, inquilino del piso ?, depto? -fs. 218/19-). .

El a quo admitió en la sentencia los deterioros producidos en el piso de living, hall de entrada y sillón, condenando a la accionada por tratarse de daños provenientes de bienes de propiedad común cuyo mantenimiento y conservación esta cargo del Consorcio, quien debe asumir el costo de los mismos. La emplazada sostiene, sin embargo, que la magnitud del daño no se debió a la pérdida y filtración producto de la destapación, sino al tiempo transcurrido en ingresar a la unidad de los actores por exclusiva responsabilidad de estos, entendiéndose en consecuencia que no cabe atribuirle la totalidad del deterioro a su parte. La actora, a su vez, manifiesta que se han acreditados, además de los reconocidos, los restantes daños reclamados e invocados en la demanda: en cocina, baño y paredes exteriores. En tal sentido, entiende que el a quo efectúa una interpretación parcial de las medidas probatorias aportadas a la causa, sin valorar la impugnación efectuada por su parte al dictamen pericial y sin considerar el presupuesto efectuado por la empresa Arquiobras, cuya autenticidad no pudo ser demostrada en virtud de haberse mudado de local o probablemente cesado en su actividad. Agrega que en la sentencia se pretende minimizar los daños producidos cuando la inundación fue de gran magnitud. En orden a ello, debe destacarse, la necesidad de examinar la cuestión a través del prisma de la causalidad adecuada. De este modo, corresponde establecer, en el plano jurídico, si un suceso es causa de otro. Se ha dicho en tal sentido que a fin de establecer la causa de un daño es necesario hacer un juicio de probabilidad determinando que aquél se halla en conexión causal adecuada con el acto ilícito, o sea, que el efecto dañoso es el que debía resultar normalmente de la acción u acción antijurídica, según el orden natural ordinario de las cosas (art. 901 CC). El vínculo de causalidad exige una relación efectiva y adecuada entre una acción u omisión y el daño. Este debe haber sido causado u ocasionado por aquella (Sup. Corte Bs. As., ?Pérez, Milton R. c/ Clínica Central y otros?, 22/12/92; Goldemberg Isidoro citado por Silvia Y Tanzi, Juan M. Alterini, ?La Demanda de Daños?, pág. 154). La carga de la prueba se vincula entonces, en grado estrecho, con la necesidad de convencer al juzgador sobre la existencia del hecho afirmado (CNac.Civ. Sala H, 25/2/99 ?Oriüela c/ Lirosi s/ daños y perjuicios). Se trata de una cuestión de hecho, supeditada a la apreciación del Juez y que se corresponde con las peculiaridades que rodean la situación (conf. Colombo, ?Culpa Aquiliana, T° I, N° 56, p. L17; Borda, ?Obligaciones?, T° II, N° 1317, pág. 243). En tal entendimiento y a los efectos de determinar los extremos sostenidos por las partes cabe analizar los términos de la pericial de ingeniería obrante a fs. 299/301. Surge de dicho dictamen que resulta factible que debido a las tareas de destapación realizada desde el ... piso se anegara el departamento del ... piso y que como consecuencia de la inundación se produjeran daños en mencionado inmueble. Ello, al producirse el desborde de alguna boca de acceso conectada a la columna que se encontraban trabajando. Señala luego el experto, que según manifestó la propietaria durante la inspección, no se reemplazó ni reparó ninguna cañería, no verificándose filtraciones durante la misma, lo que descarta sin duda que un caño se hubiese pinchado como consecuencia de las mencionadas tareas. Agregó en ese orden, que normalmente los trabajos de destapación son realizados por empresas dedicadas a la actividad y no producen ninguna ruptura de caños, lo que ocurre solo cuando la cañería está en muy mal estado. Por lo demás, en el caso, conforme facturas de la empresa Unión, las destapaciones se habrían realizado en la columna de la cocina, independiente de los baños. Señala el facultativo, como hipótesis más probable, que las filtraciones provinieran del agua acumulada en la losa y mampostería la que actúa como una esponja y luego va escurriendo lentamente. Ello descarta asimismo el planteo efectuado por la demandada que atribuye los daños a la demora de los actores en permitir el ingreso al inmueble. En efecto, el problema se originó en el departamento ubicado en el piso superior al de los accionantes, ordenándose el corte del agua en forma inmediata (ver testimonio de fs. 218/19). De manera tal, que aun habiendo tenido acceso inmediato a la finca, la situación acaecida de todas formas no se habría podido evitar. Ello en el entendimiento que el agua acumulada en la losa, como sostiene el perito, va escurriendo lentamente. Mal podría entonces pretender endilgarse responsabilidad al propietario afectado, por haberse encontrado imposibilitado de concurrir prontamente al inmueble. Manifiesta asimismo el perito, que los daños materiales invocados en techo de baño y cocina no son compatibles con rotura de cañerías debidas a destapación de columna de cocina. Respecto al piso del comedor, que la actora sostiene en estado de putrefacción, los mismos se han pulido y plastificado (fs. 68), destacando la nobleza del material del piso de madera de pinotea, el que como consecuencia de los hechos de autos solo se humedecieron. En cuanto a las paredes externas del departamento con humedad que traspasaba el interior, se verificó que actualmente solamente quedan signos y realizada la medición con higrómetro digital, no acusa presencia de humedad. Indica que tales daños no pueden atribuirse a las tareas de destapación. Agrega que dicha pared corresponde a la bañera del baño, pudiendo observarse que en el palier del ... piso se da la misma situación. Se trata en consecuencia de una patología por filtraciones debido a falta de pastina y azulejos vítreos deteriorados en departamentos con más de 50 años como el caso de autos. Resalta que el único daño producido por las tareas de destapación realizadas desde el ... piso, que inundó el departamento ? del ? piso, es el humedecimiento del piso de pinotea del comedor y hall de acceso. En este aspecto debe tenerse presente, que el encargado del edificio manifestó que el reclamo por el baño fue realizado seis meses antes de la inundación. El informe es ponderado y receptado de conformidad a las reglas enunciadas por los arts. 386 y 477 del CPCCN, no logrando las impugnaciones vertidas a fs. 313/14 y fs. 318 conmovier sus

fundamentos. Conforme a lo expuesto solo cabe tener por probada la relación causal de los daños producidos en el piso de parquet correspondiente al living y hall de entrada y tapizado de sillón, este último en tanto el testigo López Mónaco (fs. 258) acredita su deterioro, resultando por lo demás coherente con las filtraciones provocadas por el hecho de autos. No obsta a lo expuesto, las fotografías acompañadas, las que carecen de fecha cierta, así como el presupuesto perteneciente a la empresa Arquiobras, toda vez que, más allá de lo expuesto con acierto por el a quo, el experto descarta la relación causal invocada, por lo que de cualquier forma, tal documental carece de relevancia.

VI.- Daño moral. Con respecto al daño moral reclamado por los actores con fundamento en los padecimientos espirituales sufridos como consecuencia de los hechos de autos, que fuera desestimado por el Sr. juez de grado, cabe señalar que para que sea procedente su indemnización en supuestos de filtraciones, no basta la acreditación de la existencia de éstas y de los deterioros resultantes, sino que esos daños deben ser de una magnitud que permitan presumir la lesión en los sentimientos o en las afecciones legítimas, de entidad suficiente como para justificar el resarcimiento. En el caso coincido con el Sr. juez de grado en que tales extremos no se han configurado. En efecto, los daños comprobados (deterioro de piso y sillón) no guardan la entidad suficiente que amerite la procedencia del rubro, debiendo tenerse especialmente en cuenta, que los actores, como ellos mismos reconocen en la demanda, no vivían en el inmueble, manifestando éstos que lo habitaba su hijo, surgiendo, no obstante, de los testimonios brindados, que la finca se encontraba desocupada. Considero así que la pérdida de comodidades, los inconvenientes y la perturbación del ánimo que debieron padecer los accionantes no exceden la mera tolerancia o las simples molestias, como para constituir sentimientos de razonable mortificación que se constituyan en valores de corte espiritual y orden superior cuya fractura justifique el reclamo indemnizatorio por el daño moral.

VII.- Daño psicológico. Igual temperamento cabe seguir respecto de la desestimatoria del pretendido daño psíquico. Ello por cuanto si bien el perito médico (ver pericial de fs.250/53) asigna incapacidad psicológica a los actores, lo cierto es que, valorada la pericia de conformidad a los principios que inspiran la sana crítica (art. 386 y 477 del CPCC) en congruencia con el resto de la prueba producida, no puede desconocerse que el experto atribuye la minusvalía mencionada en base a una serie de circunstancias fácticas invocadas en la demanda, cuya relación causal con el hecho de autos ha sido descartada. En dicha inteligencia, los daños comprobados carecen de entidad para justificar el daño psíquico atribuido por el facultativo, cuando además, como con acierto sostiene el a quo, los actores no habitaban el inmueble. De manera tal, que el rubro no puede tener acogida.

VIII.- Lucro cesante. El Sr. juez de grado desestimó asimismo el presente rubro con fundamento en que no se produjo prueba alguna de haber intentado siquiera la actora alquilar el departamento y que siendo además, el único daño comprobado no parece suficiente como para impedir el alquiler o la utilización del inmueble. De ello se agravan los actores. El lucro cesante ha sido definido como la ganancia o utilidad de que se vio privado el acreedor a raíz del acto ilícito. Implica una falta de ganancia o de acrecentamiento patrimonial que, razonablemente, hubiere podido obtener de no haberse producido el hecho. (arts. 519 y 1069 CC). Debe ser cierto, pero esta certeza es siempre relativa, pues se apoya en un juicio de probabilidad, que comprende lo verosímil, sin llegar a lo seguro, necesario o infalible (Matilde Zabala de González, Resarcimiento de daños, T 2a., pág. 253). Se ha dicho así que la indemnización por lucro cesante tiene su fundamento y límite en la probabilidad objetiva cierta (vale decir suficiente) que emana o resulta del curso natural de las cosas y de las circunstancias generales o especiales del caso concreto (razonabilidad y verosimilitud) (CNac.Civ. y Com. Santa Fe 30/4/67, Rep. LL XXVII-503). Ahora bien, dicha certeza, aunque sea relativa impone probar el perjuicio alegado, es decir las pérdidas experimentadas, o por lo menos el aporte de datos que permitan presumirlas de un modo fidedigno (CNEsp.Civ. Y Com. Sala IV, 23/3/83, Rep. ED, 18-359). Así, para satisfacer tal recaudo, no sólo debe el damnificado probar su existencia, sino tratar de establecer con la aproximación que sea factible su magnitud, ya que la deficiencia referente al efectivo monto de los detrimentos gravita en contra del requirente de la pretensión indemnizatoria (cfr. Llambías, J.J., ¿Tratado de Derecho Civil-Obligaciones?, t. I, pág. 309, no. 248 y citas de la nota 60). En el caso, no demostraron los actores haber intentado alquilar el inmueble, su imposibilidad de hacerlo, o, en su caso, el menor valor asignado por las circunstancias de autos, siendo además, que los reclamantes manifestaron en la demanda que el inmueble se encontraba ocupado por su hijo al momento de los hechos que originaron estas actuaciones, indicando las testimoniales brindadas en autos, como fuera señalado, que se encontraba desocupado. Se impone en consecuencia la confirmatoria del rechazo del rubro.

IX.- Gastos. Toda vez que los gastos reclamados en este ítem (carta certificada, fax y llamadas telefónicas) constituyen gastos de justicia que como tal deben ser incluidos en las costas del juicio, su consideración debe ser diferida para el momento de la liquidación (conf. art. 77 CPCC). Corresponde en consecuencia confirmar el temperamento seguido en este aspecto por el a quo.

X.- Costas devengadas por el progreso de la defensa opuesta por la co-demandada Administración Molteni y Asociados S.R.L. y la desestimatoria de la demanda a su respecto. En la especie, el magistrado aplica a la parte actora el principio de la derrota por resultar objetivamente vencida en el proceso en relación a la codemandada mencionada, lo que motiva los agravios de los recurrentes. El art.68, párrafo primero, del Código Procesal sienta el principio general de que ¿la parte vencida debe pagar los gastos de la contraria...?. Sin embargo, no obstante la enfática

consagración de este criterio objetivo, admite por vía de excepción la facultad judicial de eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encuentre mérito para ello...? (segundo párrafo, art.cit.). Existe entonces una sensible atenuación de la regla general, al acordarse a los jueces un adecuado margen de arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso en particular, y siempre que surja debidamente justificada tal exención: jurisprudencia importante favorable a su postura, por encontrar apoyatura en algún fallo plenario, cuando se trate de cuestiones sumamente complejas o de temas cuya interpretación encuentra seriamente divididas a la doctrina y jurisprudencia (conf. esta Sala en autos ?Bonfiglio de Pardo, Rosa del Carmen c/ Inojosa, Ricardo E. y otros s/ sumario?, 14/5/86; CNCiv., Sala A, 17/5/91, LL 1992-A-491, n? 7629; LL 1977-C-209; LL, 1979-D-346; JA, 1972, V. 15, P. 425; LL, 1981-A, p. 255; LL1980-D-339; CSJN, 30/3/82, fallo, 304:434; CNCiv., Sala C, R.172.736, del 21-5-96; id., R.262.724, del 8-4-99 y sus citas). En el caso, sin embargo, no se advierte la existencia de circunstancias objetivas que demuestren justificación alguna que torne viable la aplicación de la excepcional eximición legalmente prevista en el segundo párrafo del art. 68, ni considero que la actora pudiera creerse con derecho a demandar. Ello, teniendo en cuenta la función del administrador, quien representa al consorcio dentro de los límites de su mandato, no debiendo responder, como bien sostiene el a quo, por el incumplimiento de los deberes a cargo de su mandante (conf. arts. 1869 y ccs. del CC). XI.- Costas del proceso. Habrán de ser desestimados asimismo los agravios articulados por la demandada en relación a la imposición de las costas del proceso, toda vez que dada la naturaleza resarcitoria de las costas, las mismas integran la indemnización y deben ser impuestas íntegramente al demandado, aun cuando la demanda no prospere en su totalidad o por limitada que sea la suma por la que prospera la acción ejercida (cfr. Fassi-Yañez, ?Código Procesal...?, Bs.As. 1988, Editorial Astrea, 3ra. edición actualizada y ampliada, Tomo 1, pág. 421). XII.- En consecuencia, expido mi voto de la siguiente manera: I) porque se confirme la sentencia apelada en todo lo que decide, manda y fuera motivo de agravios; II) porque se impongan las costas de Alzada en el orden causado en atención a la suerte, naturaleza y alcance de los agravios vertidos por una y otra parte (cfr. art. 68, 2do párrafo del Código Procesal). El Dr. Domínguez y la Dra. Hernández por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Ameal, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. Buenos Aires, febrero de 2013. Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I) confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide, manda y fuera motivo de agravios; II) imponer las costas de Alzada en el orden causado en atención a la suerte, naturaleza y alcance de los agravios vertidos por una y otra parte (cfr. art. 68, 2do párrafo del Código Procesal) y III) diferir la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Se deja constancia que la difusión de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Regístrese, notifíquese y devuélvase. OSCAR J. AMEAL - CARLOS A. DOMÍNGUEZ - LIDIA B. HERNÁNDEZ - RAQUEL ELENA RIZZO (SEC.). Es copia. Cita digital: