

## Demanda de Daños y Perjuicios. Daños a la Vivienda

Sr. Juez:

....., por mi propio derecho, con domicilio real en la calle ....., constituyendo el domicilio procesal material en la calle ....., zona de notificación No....., y el electrónico en la clave IEJ No.....CUIT ....., junto al letrado que me patrocina, Dr. .... CUIT/CUIL No ..... Teléfono: ..... correo electrónico ..... a V.S. respetuosamente me presento y digo:

### I. OBJETO

(...)

#### I.1. Legitimados pasivos (art. 175 inc. 2 CPCC)

Vengo por la presente a iniciar formal demanda de daños y perjuicios en contra de: a) ....., DNI ....., domiciliado en ....., en su calidad de guardián y titular registral del rodado protagonista del siniestro, ..... I.2. Monto del reclamo (art. 175 inc. 3 CPCC). El MONTO TOTAL DEL RECLAMO INDEMNIZATORIO incoado asciende a la suma de ..... (\$.....) o lo que en más o menos resulte de la prueba a rendirse, todo ello con más los intereses desde el día del hecho hasta la fecha de su efectivo pago, sumas adicionales por actualización monetaria (conforme expreso más abajo), costas y honorarios, incluido el art. 104, inc 5°, de la ley de la provincia de .....

#### I.3. Provisoriedad del reclamo

Hago presente que la cuantificación que antecede constituye tan sólo una estimación provisoria de mi pretensión, practicada al sólo efecto de satisfacer las exigencias que se derivan del art. 175, inc. 3°, del C.P.C. Cba., más en modo alguno puede interpretarse que es esa, y no otra, la suma que necesariamente deberá ser objeto de condena. Por el contrario, anticipo que pretendo la suma que antecede o aquella mayor o menor, que refleje fielmente la entidad de los perjuicios sufridos, conforme a la prueba que aportaré a la causa.

Comentario: A fin de evitar una excepción de defecto legal o bien el rechazo de la pretensión, resulta relevante indicar:

a) La cosa que se reclama designada con exactitud (cumplimiento del art. 175, inc. 3 del CPCC de la Provincia de Córdoba): como ya sostuvimos, la reparación del daño moral puede comprender una suma de dinero o efectuarse a través del equivalente no pecuniario. En virtud de ello, en el objeto debe reclamarse con precisión y claridad: a) el monto de la indemnización; b) el equivalente no pecuniario, ya que éste requiere pedido de parte.

En el caso del reclamar una suma de dinero, debido a las distintas formas de cuantificar el daño moral, se recomienda consignar que dicha suma debe ser actualizada o, más bien, cuantificada en base a los valores existentes al momento de la sentencia (vgr. para la tarifación judicial indicativa, el valor del precedente similar al que se reclama, debe ponderarse aquel próximo al momento de dictar sentencia).

Conviene tener en consideración que la jurisprudencia señala:

? Que la determinación de la indemnización por daño moral se encuentra librada al prudente arbitrio judicial, y no depende de la existencia o extensión de los perjuicios patrimoniales, sino de la prueba del hecho principal; pues no media interdependencia entre tales rubros, en tanto cada uno tiene su propia configuración (CNApel. en lo Civil, sala M, "Gallardo Denegri, María Eugenia y otros c. Croce, Osvaldo José y otros s/daños y perjuicios 3/11/2014", LL AR/JUR/59783/2014).

? La incipiente jurisprudencia en punto al CCyC sostiene: "A fin de resarcir el daño moral, puede acudir al dinero y a otros bienes materiales como medio para obtener satisfacciones y contentamientos que mitiguen el perjuicio sufrido por la víctima, ello de conformidad con las bases conceptuales establecidas por la CSJN en la causa 'Baeza' ?12/4/2011; LA LEY 12/5/2011, 5?, las cuales fueron recogidas por el art. 1741 del Proyecto del Código Civil y Comercial" (CApel. en lo Civil y Comercial de Azul, Sala II, "Roldán, José L. c. V. M. Transportes Cruz del Sur S.A. s/daños y perjuicios", 18/2/2015, LLAR/JUR/10074/2015).

? Que el daño moral puede medirse en la suma de dinero equivalente para utilizarla y afectarla a actividades, quehaceres o tareas que proporcionen gozo, satisfacciones, distracciones y esparcimiento que mitiguen el padecimiento extrapatrimonial sufrido por la víctima, esta es la idea que se desprende del art. 1741 in fine del CCyC que, si bien no está vigente, debe inspirar la interpretación de las normas del Código Civil que sí lo está (CNApel. en lo Civil, sala A, 17/11/2014, "S., K. E. y otros c. B., L. y otros s/Daños y perjuicios", LLAR/JUR/89347/2014).

En cuanto a los intereses por daño moral: Solicitar la tasa de uso judicial desde la fecha del hecho generador del daño, por cuanto los intereses corren por la mora en el pago, en concordancia con lo dispuesto por el TSJ (TSJ, Sala Laboral, "Hernández, Juan Carlos c. Matricería Austral SA. - Demanda - Recurso de Casación", sent. nro. 39 del 25/6/2002), jurisprudencia que se ha mantenido en diferentes pronunciamientos: "Minio, Vicente c. José Alfredo Habigague", sent. nro. 40, 26/4/2004 de Sala Civil; 31/10/2005,

"Saavedra", sent. nro. 124; "Verdu, Ernesto Tomás", sent. nro. 37 del 15/5/2006 de Sala Penal; "Velázquez", sent. nro. 51, 31/8/2005, "Cossar Marcelo", sent nro. 19, 4/4/2006 de Sala Penal".

El CCiv. derogado regulaba que, en materia de responsabilidad extracontractual, la mora operaba automáticamente desde el mismo momento en que se produce el daño, vale decir, cuando la víctima adquiere derecho al resarcimiento (arg. art. 509 y su nota C. Civil; Pizarro, R. D., Daño Moral, Hammurabi, Buenos Aires, 1996, p. 391). Por ello, se tiene en cuenta que si la indemnización no es satisfecha en dicha oportunidad, la demora genera una pérdida adicional resarcible a título de interés, que los jueces no pueden desconocer sin privar al damnificado del legítimo derecho a la reclamación del perjuicio.

b) Legitimación y el carácter en que se actúa: esto es, la calidad de legitimado activo deriva o bien de resultar damnificado directo (víctima del hecho) o damnificado indirecto (en este caso se reclama a título personal ¿iure proprio?) siempre que se encuentre dentro del catálogo brindado por el art. 1741 del CCyC (ascendiente, descendiente, cónyuge o quien convive con aquél recibiendo trato familiar ostensible). Para el caso de no encontrarse dentro del art. 1741 del CCyC deberá plantearse la inconstitucionalidad de la norma (vgr. hermanos).

En esta temática asume especial relevancia el art. 1772 del CCyC que otorga legitimación activa: a) al titular de un derecho real sobre la cosa o bien y; b) al tenedor y al poseedor de buena fe de la cosa o bien. Por ello, debe indicarse con precisión el carácter en que se actúa.

En cuanto a la legitimación, incluso se ha aceptado que el derecho pecuniario a reclamar una indemnización por daño moral sea cedido a un tercero ¿en el caso, de un tío a un sobrino? sin que ello pueda ser considerado chocante o repugnante a la comunidad jurídica, toda vez que, en la concepción axiológica actual, se privilegia la pronta satisfacción de la víctima, sin que para ello obsten fundamentaciones sobre el honor que derivaron en la teoría de la sanción

ejemplar o en una concepción comunitaria del daño moral no contemplada en el art. 1078 del CCiv. (CNApel. en lo Civil, sala E, 12/11/2014, "P., M. C. c. B. W. A. y otros s/daños y perjuicios", RCyS 2015-V, 73, LLAR/JUR/59530/2014).

Por su parte, la Corte Interamericana de Derechos Humanos reconoce que el daño inmaterial puede ser reclamado por la víctima directa y que incluso puede extenderse a víctimas indirectas, como los miembros de la familia. En los autos "Artavia Murillo y otros c. Costa Rica" de fecha 28/11/2012 (LLAR/JUR/68284/2012.) indicó que daño inmaterial "puede comprender tanto los sufrimientos y las aflicciones causados a la víctima directa y a sus allegados, el menoscabo de valores muy significativos para las personas, así como las alteraciones, de carácter no pecuniario, en las condiciones de existencia de la víctima o su familia".

## II. ANTECEDENTES

(...)

## III. PRESUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD

Se encuentran satisfechos todos los presupuestos de la responsabilidad civil:

### 1. Fundamento de la responsabilidad (antijuridicidad y factor de atribución)

#### 1.1. Antijuridicidad

#### 1.2. Factor de atribución

### 2. Nexo causal

(...)

## V. DAÑOS

(...)

### V.1. DAÑO MORAL

Comentario: En el relato del hecho o bien en el desarrollo concreto del rubro "daño moral", debe indicarse:

a) Una descripción precisa del daño sufrido, esto es, de qué manera lo afecta en la espiritualidad el hecho a quien reclama el daño moral. No basta con invocar el supuesto fáctico, deberán desarrollarse específicamente argumentos y fundamentos del cual emerja cómo el hecho le produce el daño moral invocado.

b) Recordamos que todo daño tiene dos aristas, esto es, la entidad cualitativa (contenido del daño) y la cuantía. Por ello, el esfuerzo argumental y probatorio debe dirigirse a acreditar el daño (contenido) y justificar la tarificación de ese daño en la cuantía reclamada. A los fines de cuantificar el daño moral, recurrimos al método de la llamada "tarificación judicial indicativa" (Viramonte, Carlos Ignacio - Pizarro, Ramón Daniel, "Cuantificación de la indemnización por daño moral en la jurisprudencia actual de la Sala Civil y Comercial del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba: el caso L.Q.", LLC, 2007-480), que importa determinar el daño moral a partir de los precedentes jurisprudenciales existentes en la materia (Por ejemplo los fallos del TSJ de Cba. en los autos "Belitzky" (10/4/2001), "Sahab"(4/11/2002)

y "L.Q." (12/12/2006), que guarden adecuada relación con el caso analizado por el Juez.

Respecto del quantum del daño moral, la jurisprudencia de Cba. refiere:

? Que: "En esta labor de fijar el monto del daño moral, debemos tener presente que resulta imposible mensurar el dolor en cada caso particular, pues se trata de algo subjetivo y variable de una persona a otra.- Por eso, la solución que se adopte en cada supuesto dependerá de las circunstancias del caso y quedará librada a la apreciación judicial... Asimismo y en la tarea cuantificadora, si bien puede el Tribunal consultar precedentes jurisprudenciales, no se encuentra vinculada por éstos, sino que debe efectuar una ponderación a la luz de las particulares circunstancias de la causa." (C5aCiv. y Com., "Castelli, Enzo Dario c. Córdoba, Jorge Renee - Ordinario - Daños y Perj. - Accidentes de Tránsito - expte. nro. 1105738/36", sent. nro. 134, 18/12/2013).

? La Cámara 8° se pronuncia en el sentido de que: "Con relación al rubro daño moral cuadra destacar que es sabido que tratándose de un daño inmaterial, intangible, su cuantificación es sumamente dificultosa y que de hecho no repara el daño, porque con algo material no puede restablecerse el anterior estado espiritual de la persona, pero, de todos modos, con tal indemnización se pretende mitigar de alguna manera ese sufrimiento. Por ello es que no existen pautas objetivas para la reparación del mentado concepto, pues el mismo depende de cada situación particular, sin que pueda tarifarse el sufrimiento que un hecho de semejante magnitud ocasiona a las distintas personas que lo padecen, ya que la repercusión interior puede ser diferente porque todas las personas reaccionan de distinta manera ante las contrariedades de la vida, así como ante la pérdida de los seres queridos. En ese sentido se ha dicho que: 'Es imposible hacer la evaluación del daño moral en términos cuantitativamente exactos porque no existe tarifación legal. Por ello, tal evaluación queda librada al prudente criterio judicial, según el cual cada juez ponderará su propia sensibilidad para cuantificar económicamente el daño moral' (Cám. Trab. Villa María, mayo 6-994; publicado en La Ley Córdoba, año XI -Nro.12, diciembre de 1995, pág. 1034). Sabido es que para probar el daño moral no hace falta una prueba directa de ello sino que, apreciando las circunstancias del hecho, tal padecimiento puede ser presumido. Este Tribunal de Alzada, en precedentes anteriores, ha desplegado la tesis de la prueba indirecta, diciendo: "(...)Atendiendo a que la prueba del daño moral, no debe ser necesariamente directa, el mismo se infiere por lo común a partir de una determinada situación objetiva, si ésta permite inducir un menoscabo en las afecciones legítimas de la víctima(...)" (cfme. in re "Gigena, L. c. Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba", expte. nro. 545449/36)." (C8aCiv. y Com. Cba., "Cagliani, Daniel (Su Sucesión) c. Caminos de las Sierras SA y Otro - Ordinario - Daños y Perjuicios-Accidentes de Tránsito - expte. nro. 567157/36", sent. nro. 214 del 13/11/2012).

De esta forma, los precedentes judiciales establecen ciertas premisas que permiten fijar los parámetros máximos y mínimos que puede admitir un determinado caso como indemnización por daño moral. Serán analizados teniendo en cuenta diferentes supuestos.

V.1.1. Daño moral por daños a la vivienda Descripción del hecho. A modo de ejemplo:

Desde que aparecieron las filtraciones en mi vivienda tengo graves padecimientos ya que no puedo conciliar el sueño, "llueve" permanentemente líquidos nauseabundos en mi departamento, soy una persona mayor (tengo 72 años) conforme surge de mi partida de nacimiento que acompaño, y como tal, no puedo habitar en una vivienda insalubre. Según el informe técnico "los líquidos contaminados, filtran bacterias coniformes y otras, que generan variedad de hongos cuyas esporas vuelan por el ambiente y son perniciosas para la salud de las vías respiratorias".

El estado de mi departamento me provocó un gran malestar, desde las primeras humedades, hasta la actualidad, en donde se constata una "lluvia" de líquidos provenientes del techo.

La desidia de los responsables ante los sucesivos requerimientos, hacen que haya tenido que vivir incómodamente durante meses en un ambiente insalubre, lleno de hongos, malos olores, etc.

Sr. Juez, yo ya soy una persona mayor, que vive sola, que se ve forzada a optar entre continuar sometida a estas condiciones deplorables o mudarse.

En mi carácter de persona mayor la justicia debe dispensarme una protección especial conforme el principio de protección prevalente de las personas en situación de vulnerabilidad. Este principio propugna la preponderancia de los intereses de aquellas personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad.

Este interés preferente en protección de la ancianidad, debe construirse en base a un conjunto de políticas sociales de protección en cabeza del estado y/o de la familia, en el fomento del mantenimiento en sus domicilios de las personas de edad avanzada, y en la asistencia y auxilio de los mecanismos de contención, entre otros.

En este sentido se ha desarrollado en forma amplia y con bases cada vez más sólidas, la preferencia a los niños, niñas y adolescentes (ley 26.061) y la protección a la ancianidad.

Con este norte, se intenta otorgar cada vez con mayor frecuencia una prevalencia de los intereses de aquellas personas con capacidades especiales y una lucha cada vez más constante por reconocer los Derechos y la Dignidad de las Personas en situación de vulnerabilidad.

Estos principios, conducen a tener en cuenta mi situación personal que se vio alterada, modificada, empeorada por la desidia e

inactividad tanto de la persona que ocupa actualmente el departamento ubicado sobre mi propiedad (Sra. ....), como del titular registral del mismo (Sr. ....), quienes pese a mis reiterados reclamos, nada hicieron hasta la fecha para hacer cesar el daño continuo y creciente, ni mucho menos para repararlo, lo que conducen inescusablemente al resarcimiento por daño moral que sufrí y que tiene causa directa en el accionar del demandado.

En este sentido ha expresado la jurisprudencia que "es procedente la indemnización en concepto de daño moral solicitada por la actora en virtud de las filtraciones de humedad provenientes del muro medianero que sufrió su inmueble ... pues, la demandada continuó realizando construcciones en infracción a las normas edilicias pertinentes, lo cual demuestra su demora y desidia para hallar una solución acorde con el conflicto generado" (CNCiv., sala J, 13/7/2006 "Cobrerros Elena A., c. Sanguinetti, Héctor N. y otros", DJ 2006-3- 576).

En la misma línea se expresó que "tratándose de una vivienda sometida durante un largo período a las consecuencias de los daños ocasionados por la construcción del inmueble vecino, no se trata de una pasajera abstención de la posibilidad de utilizar una cosa, sino de una degradación mortificante de su uso ininterrumpido, que implica un deterioro injustificado en la calidad de vida (causas n. 50.940 del 11/7/1991, 90.458 del 23/5/2006 de esta sala 2a)" (C. Civ. y Com. San Isidro, sala 2a, 24/5/2007, "Ballejos, Juana C. c. Frola, Alberto E.", Lexis nro. 70038473).

Reclamo en concepto de daño moral la suma de pesos cinco mil (\$5000).

Solicito intereses computados desde el la fecha del hecho según la tasa pasiva promedio mensual que publica el BCRA con más el 2 % nominal mensual, hasta el efectivo pago (art. 509 y cc. C.C.).

Sobre el monto del reclamo y los casos en que ha procedido:

En un caso en el que se probó que la falta de reparación del fundo vecino causó humedades en el inmueble de la actora, se admitió una indemnización por daño moral a su favor por la suma de pesos un mil ?\$1000? (C5aCiv. y Com., "Roff, Paula Mariela c. Sansone, Gabriela Alicia y Otro - Abreviado - Cobro de Pesos - Recurso de Apelación - expte. nro. 1956677/36", sent. nro. 65, 27/4/2015).

En un caso en el que el actor reclamó la suma de pesos quince mil en concepto de daño moral por la tala de cuatro árboles existentes en el terreno en donde estaba llevando adelante la construcción de su vivienda aduciendo que tenían para él especial significación arquitectónica y por lo cual había proyectado construir su inmueble en función de éstos, en primera instancia se hizo lugar a la demanda condenando a los demandados a abonar la suma reclamada. La Cámara revocó parcialmente la sentencia, únicamente en relación al monto de daño moral mandado a pagar, el que redujo a la suma de pesos cinco mil (C5aCiv.1 y Com., Cba., "Valdiviezo Jorge Dardo c. Meny Pablo y Otro - Ordinario - Daños y Perjuicios - Otras Formas de Responsabilidad Extracontractual - expte. nro. 1161810/36", sent. nro. del 12/5/2014).

En otro caso, en que la parte actora demandó a la empresa Roca Viviendas Americanas de Constructora del Interior S.R.L por y perjuicios derivados del incumplimiento contrato de compraventa de vivienda prefabricada, en primera instancia se admitió la demanda entablada por la consumidora contratante y su grupo familiar y se condenó a la empresa demandada a abonarles a aquéllos en el término de diez días la suma total de pesos cincuenta y tres mil setecientos treinta y tres con setenta centavos (\$ 53.733,70), discriminada de la siguiente manera: a) \$ 33.733,70 por daño patrimonial, b) \$ 15.000 por daño moral a razón de cinco mil pesos para cada uno de los actores y c) \$ 5000 por daño punitivo, con más intereses. Apelada la resolución por la parte demandada, la Cámara revocó la sentencia de primera instancia sólo en relación a algunos aspectos del daño material, morigerando el monto mandado apagar en concepto de daño patrimonial en la suma de \$ 23.999,70, y confirmó lo demás. En el resolutorio, la Cámara tuvo en cuenta que: 1) La cláusula del contrato invocada por la empresa demandada, según la cual el armado de la casa no estaba incluido en el contrato, era contraria a art. 37 de la Ley de Defensa del Consumidor y debía tenerse por no escrita porque desnaturalizaba las obligaciones de la empresa y limitaba su responsabilidad; 2) En función del art. 8 DCL, el contenido de la publicidad integra el contrato y en ella se consigna que la empresa ofrece viviendas e incluye su instalación; 3) La empresa debía responder por el cumplimiento defectuoso del contrato y que a ella le correspondía, en todo caso, probar que los daños se produjeron por una causa ajena. En cuanto al daño moral, la Cámara estableció que proceden no sólo para la actora que contrató con la demandada sino para su círculo familiar; que surgía in re ipsa de la pericia oficial que contrató que los materiales y el armado de la casa eran defectuosos y que las condiciones sanitarias de la vivienda no eran dignas (C6aCiv. y Com., Cba., "Aguilera, Olga Liliana y Otro c. Roca Viviendas Americanas de Constructora del Interior SRL - Ordinarios - Otros - Recurso de Apelacion", expte. nro. 1559539/36, sent. nro. 69 del 7/7/2015).

## V. MANIFESTACIONES Y RESERVAS

(...)

## VI. PETITORIO

(...)