

Modelo de Escrito

Responsabilidad por deterioros. DETERMINACION PERICIAL (LEY 512). En un proceso judicial: ..., el perito de oficio designado en autos, en función de la demanda entablada por el consorcista ..., dueño del local (mueblería) de la planta baja contra el Consorcio de Propietarios ... y solidariamente contra el consorcista dueño de la unidad ... del mismo edificio, por reparación de desperfectos y por indemnización de daños y perjuicios producidos por filtraciones y humedades de líquidos provenientes aparentemente del primer piso, ha debido realizar su tarea pericial para dictaminar sobre las posibles responsabilidades emergentes, conforme a los siguientes pasos y con arreglo a los puntos periciales sometidos por las partes, que más adelante se indicarán: acceso a las unidades, verificación ocular, accionamiento de sistemas, comprobación de sus funcionamientos, determinación de causas, responsabilidades a juicio pericial. La tarea técnico-pericial se ha realizado con sujeción expresa a los puntos sometidos por las partes y considerando los antecedentes que obran en la causa. PUNTOS DE PERICIA DE LA ACTORA (propietario de la mueblería): 1) Determinación de las causas que produjeron el hecho (filtraciones, humedades, deterioros); 2) Informe sobre las imputabilidades en consideración, inclusive, de las demás constancias que surjan de los autos. PUNTOS DE PERICIA DE LA DEMANDADA (dueño del primer piso): 1) Verificación e informe sobre la bondad y perfecto funcionamiento de las instalaciones transportadoras del líquido propias de la unidad; 2) Informe sobre el funcionamiento del drenaje pluvial del patio interior del primer piso; de resultar incorrecto, suministre razones. PUNTOS DE PERICIA DEL CONSORCIO: 1) Si de corroborarse que la causal de filtración ha sido el desborde del sistema de drenaje pluvial, ello ha ocurrido por falta de la limpieza periódica y/o de mantenimiento del sistema; 2) Si el área que drena el sistema corresponde a uso exclusivo del propietario de la unidad del primer piso; 3) Determinación de la carga de la obligación de mantenimiento de rejilla y limpieza de boca de desagüe y tramo horizontal de la descarga pluvial de ese patio. RESPUESTAS, POR SU ORDEN, A LOS PUNTOS DE PERICIA: I__ Puntos de pericia de la actora: Al punto 1: Esta pericia fue precedida por una pericia preventiva en estos mismos autos, por razones de urgencia, siendo que las filtraciones se produjeron una semana después de haber salido de vacaciones la familia del piso primero, encontrándose los tribunales en feria judicial y haberse obtenido por la parte interesada una habilitación del feriado con permiso y acto de constituirse el suscripto con personal judicial en el inmueble en su primer piso en cuestión. Esto ha permitido además tomar información inmediata, genuina y en parte virgen sobre el mismo terreno. Como mejor respuesta, dando por ratificado lo que se expresa en la pericia preventiva y con arreglo a las conclusiones de la misma, el suscripto se permite formular la siguiente síntesis: Se verificó que las filtraciones habidas desde el primer piso al local de planta baja, fueron producto del desborde de las aguas de lluvia desde el patio interior del primer piso hacia los ambientes de dormitorio y comedor diario que acceden al mismo. Esto se originó por la incapacidad del sistema de drenaje para líquidos pluviales con que cuenta el patio referido. La incapacidad resulta producida por la presencia de elementos extraños en el tramo horizontal de la descarga, tales como restos de mampostería, v. gr., cal, cemento, polvo de ladrillo y arena; además de manojos de pelos de animal doméstico (perro), que en su conjunto configuraron un cuasi tapón que disminuyó las dos terceras partes de la sección de drenaje (las secciones son reglamentariamente correctas). Al punto 2: De las constancias obrantes en autos (reconocimiento judicial Fs. ...) puede verificarse que los restos de mampostería hallados en la descarga considerada fueron provenientes de los trabajos de reparación del muro-baranda (parapeto) de ... la terraza del edificio que es de uso y propiedad común; el estado de obra de dicho muro ha permitido, ante la copiosidad de la lluvia del día ... (ver informe meteorológico Fs. ...) un barrido de los materiales indicados más restos de pelos, que por su coloración y longitud responden al animal propiedad del encargado (perro), que habita normalmente en esa terraza, esto último según comprobación directa del suscripto y manifestaciones del portero (ver su declaración Fs. ...). Consecuentemente, las imputabilidades y la responsabilidad en cuanto a los hechos y sus consecuencias, queda en cabeza del consorcio (proviene de parte común de uso común y reservada a la conservación y aseo también común o del consorcio). II__ Puntos de pericia del dueño del primer piso: Al punto 1: Constituido el suscripto en la unidad respectiva y puestos en funcionamiento los sistemas de provisión y de distribución de agua fría y caliente, la utilización de todos los artefactos sanitarios y sus descargas correspondientes, los depósitos de inodoros accionados y sus válvulas de cortes, pudo observarse un correcto funcionamiento del todo, sin pérdidas apreciables de líquidos en el primer piso y sin reiteración de las filtraciones y humedades observadas en el local de la mueblería. Por cuya razón deben considerarse a tales instalaciones como en correcto estado de funcionamiento. Al punto 2: Pudo verificarse que ante una descarga intencional de agua equivalente a una lluvia copiosa, la descarga pluvial -ver punto 1- resultó insuficiente, desbordándose el líquido del sistema de drenaje, con derrame sobre el patio. Producido un primer retiro de esos desechos -tarea realizada por el encargado del edificio a solicitud del suscripto y ante éste- pudo verificarse que ante igual sollicitación de líquido, la descarga absorbió normalmente la sollicitación. Entonces, en condiciones normales de limpieza,

eldrenaje pluvial hubiera respondido satisfactoriamente. III__ Puntos de pericia del Consorcio: Al punto 1: Se ha dicho que la causal de filtración es pordesborde del sistema. También se ha expresado que ha existido una obturaciónanormal proveniente de los elementos del arreglo del parapeto de la terraza yde pelos de animal. De todos modos es corriente encontrar en los tramoshorizontales de las descargas pluviales sedimentos de tierra y corpúsculosmenores por el arrastre de las aguas de lluvia o lavados De no existir unalimpieza periódica de estos tramos tal acumulación en cierto momento tornaríade todas maneras deficiente al sistema de drenaje. En este caso dado laverificación realizada por el perito en la boca de desagüe abierta y en untramo inmediato a la misma (del albañal, de ...cm de longitud) determinó que lacapa de sedimentación no supera los ...mm, lo que no constituye causalsuficiente para la obstrucción del sistema; entonces, el estado natural del sistema no exigía una limpieza perentoria. Al punto 2: El área horizontal que drena el sistemacorresponde al uso exclusivo del primer piso (patio). Sin embargo, en larealidad de los hechos, los líquidos pluviales que drena un patio (aire y luz)como el de autos, encerrado por paramentos de ...m de altura (y losconsiguientes arrastres de elementos en suspensión) son los que provienen de lasuperficie estricta del patio más el porcentaje de incidencia de lluvia quegolpea a los distintos paramentos (dichos paramentos son de propiedad común). Al punto 3: La situación no seencuentra prevista en el Reglamento de Copropiedad. No obstante, el usoexclusivo del patio (aire y luz) implica que el mantenimiento de la boca dedesagüe completa corresponde a quien detenta dicho uso. Rebasaría la funciónpericial por tratarse de un tema de imputación legal a cargo del magistrado,determinar si las circunstancias expuestas por el suscripto en la parte finalde la contestación al punto 2, precedente, tienen alguna influencia en ladeterminación legal de la carga de labor de mantenimiento a que estoy haciendoreferencia. Como elemento adicional de juicio, puede advertirse (declaracionesde Fs. ...) que el propietario del primer piso tiene acordado con el encargadodel edificio -que cuenta con acceso a su unidad (ver Fs. ...)- el mantenimientoy limpieza de dicho patio en su ausencia, a costo de dicho propietario.