

PROPIEDAD HORIZONTAL: DAÑOS Y PERJUICIOS: DAÑOS ORIGINADOS POR COSAS COMUNES; OBLIGACIÓN DEL CONSORCIO DE REPARARLAS; OMISIÓN; REPARACIÓN A LA PROPIETARIA AFECTADA; DISMINUCIÓN DEL VALOR LOCATIVO; DEPARTAMENTO NO OFRECIDO EN ALQUILER; IMPROCEDENCIA*

DOCTRINA:

1) *Resulta evidente la obligación del consorcio de reparar los daños originados en la unidad de la actora, si los mismos fueron provocados por desperfectos en elementos de propiedad común del consorcio –en el caso, desagües del baño de la unidad superior– y, conforme al reglamento de copropiedad, era obligación de la administración atender los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes para tal fin. En virtud de ello, el consorcio debió proceder de in-*

mediato cuando recibió la comunicación de los daños, siendo indiferente para el cumplimiento de su obligación qué persona efectuaba la denuncia o en qué carácter lo hacía (propietaria, inquilina, etc.), puesto que cualquier persona que tuviera la posesión o la tenencia de la unidad estaba habilitada para efectuar el reclamo.

2) *Si el departamento al que se originaron daños por desperfectos en elementos de propiedad común no se encontraba ofrecido en alquiler sino a la venta, no corresponde acoger la pretensión de la*

* Publicado en *El Derecho* del 10/3/2000, fallo 49.895.

actora de que se le indemnice la pérdida del valor locativo durante los meses en que no se repararon dichos desperfectos, a lo sumo, lo que podría pretender la accionante serían los intereses que le hubiera originado el precio de venta del inmueble por el período que no pudo ofrecerlo. Empero, como el último concepto no fue reclamado, e independientemente de que no se acreditó cuánto tiempo se tuvo la propiedad en venta desde

su reparación hasta encontrar adquirente, corresponde rechazar la indemnización pedida porque medió el reclamo de un rubro que no correspondía y faltó el reclamo del verdadero daño. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala B, junio 22 de 1999. Autos: “Boloboy, Beatriz Haydée Flora c. Cons. Prop. Av. Rivadavia 6147 s/daños y perjuicios”.

Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 22 días del mes de junio de mil novecientos noventa y nueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: “Boloboy, Beatriz Haydée Flora c. Cons. Prop. Av. Rivadavia 6147 s/ daños y perjuicios” respecto de la sentencia de fs. 290/291, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces doctores: Luis López Aramburu, Gerónimo Sansó.

A la cuestión planteada el doctor *López Aramburu* dijo:

Contra la sentencia de fs. 290/291, apela la actora quien vierte sus quejas de fs. 323 a 326, cuyo traslado fuera respondido por la demandada a fs. 329 a 331.

Que en un primer acercamiento al tema en debate es menester señalar que, más allá de las deficiencias en la prueba informativa que remitiera el Registro de la Propiedad Inmueble, en lo que hace a la titularidad del departamento que sufriera los perjuicios por pérdida en las cañerías y si ello debió o no ser materia de impugnación a efectuarse por las partes, lo cierto es que el informe agregado en esta alzada confirma el de fs. 265/70, y en particular lo informado a fs. 268.

Queda claro así que le asiste razón a la quejosa cuando sostiene que, a la fecha de los hechos, era propietaria de aquella unidad (ver fs. 307).

En razón de lo expuesto, corresponde revocar el pronunciamiento en lo principal que decide.

Respecto de las otras circunstancias invocadas por las partes es menester señalar que no resulta acogible la explicación dada por la administración respecto de su inacción ante la denuncia de la filtración de agua o humedades efectuada por la actora.

En efecto, del reglamento de copropiedad acompañado por la propia demandada (escritura N° 63 del 11-8-55, obrante a fs. 135/147) resulta que es obligación de la administración atender los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes pa-

ra tal fin (ver fs. 141, vta art. 12), y corresponde destacar que los “...tanques y depósitos especiales de agua, bomba, cañerías y tuberías destinadas a los servicios de agua corriente, agua caliente, desagües, con excepción de los artefactos e implementos que emerjan de los muros hacia el interior de cada una de las unidades de propiedad exclusiva...” “así como el servicio de calefacción con sus calderas y cañerías...” son de propiedad común del consorcio (art 3º, fs. 139 y ss.).

Del acta de constatación acompañada, del informe de la arquitecta, que se agregara con la demanda y al que también se refiere dicha acta, así como de la pericia de ingeniero efectuada en autos (ver fs. 236/7, y ampliación de fs. 258/260), resulta claro que el departamento de propiedad de la actora se vio afectado por una pérdida en las cañerías de la unidad superior, en particular los desagües del baño, es decir que dichos daños eran originados –de acuerdo con el reglamento de copropiedad ya referido– por los desperfectos en elementos de propiedad común del consorcio, lo cual ratifica las declaraciones testimoniales prestadas en la causa.

Cabe poner de resalto, por último, que en la pericia efectuada por el ingeniero (ver fs. 236/7, y su ampliación de fs. 258/60), se informa que los daños provinieron de la instalación de desagües secundarios del baño y de la cocina, cuya reparación la efectuó el consorcio con intervención de la administración, señalando que en dicha administración se encuentran documentados los trabajos realizados y ello quedó reconocido, por cuanto, corrido el traslado pertinente, lo único que impugnó fue el valor estimado para la locación de la unidad (ver fs. 278).

Queda claro así la obligación del consorcio de reparar los daños originados en la unidad de la actora, a lo que debió proceder de inmediato cuando recibió la comunicación de los daños puesto que, tal como se señalara *ut supra*, se encontraban a su cargo las reparaciones de este tipo, siendo indiferente para el cumplimiento de su obligación qué persona efectuaba la denuncia o en qué carácter lo hacía (propietaria, inquilina, etc.), puesto que cualquier persona que tuviera la posesión o la tenencia de la unidad estaba habilitada para efectuar el reclamo.

Sentada así la responsabilidad del consorcio, corresponde analizar la procedencia de los daños y su cuantía.

En lo que hace a este tema, debe destacarse que la documental acompañada por la accionante fue expresamente desconocida en el responde, a lo que cuadra añadir que, pese a ello, la actora no requirió prueba a fin de acreditar la autenticidad del presupuesto y de la factura (ésta última, además, se encuentra sin leyenda alguna de haber sido abonada y carece de firma).

Descartada dicha prueba en cuanto al monto de los daños, no cabe sino referirse a la experticia efectuada por el ingeniero designado de oficio, debiendo acogerse el reclamo por reparación en la unidad de la actora en la suma de \$ 2.668 (ver fs. 236 y ampliación de fs. 258/60.)

Asimismo, es menester señalar que en dicha experticia se estableció que el

plazo estimado para efectuar el trabajo era de 36 días hábiles, es decir, más de siete semanas, o sea, dos meses.

En cuanto a la suma reclamada por la actora bajo el rubro pérdida del valor locativo por los meses de mayo a diciembre de 1994, cabe poner de resalto en primer lugar que el departamento no se encontraba en oferta de locación sino para venta, tal como lo reconoce la propia actora en su escrito de inicio (ver 2.2, fs. 67 vta. y ss.) y ello es corroborado por las declaraciones de los testigos ofrecidos por la propia accionante, por ende, el daño sufrido no puede ser la pérdida del alquiler durante ese período, puesto que el inmueble no se iba a dar en locación.

A lo sumo lo que podría pretender la accionante serían los intereses que le hubiera originado el precio de venta del inmueble por el período que no pudo ofrecerlo.

Empero, dicho rubro no fue reclamado, por otra parte se ignora la fecha en que se hizo la operación; si bien el nuevo propietario escrituró en los primeros días de diciembre, no se ha acreditado cuánto tiempo se tuvo la propiedad en venta desde su reparación hasta encontrar su adquirente, de cualquier modo, ante la petición de un rubro que no corresponde y la falta de reclamo del verdadero daño, corresponde rechazar la indemnización pedida.

Como consecuencia de lo expuesto, esta vocalía propone se revoque la sentencia, admitiéndose una indemnización de \$ 2.668, con más los intereses que se computarán, a partir de la intimación formulada al consorcio, a la tasa pasiva promedio que establece el plenario del fuero “Vázquez c. Bilbao” [ED, 155-142]. Las costas de primera instancia se deberán declarar por su orden, en razón de que el rechazo de la demanda formulado en la sentencia apelada lo fue por falta de acreditación del dominio, cuestión que fuera subsanada recién ante esta Sala y, en lo que hace a las de alzada, también corresponde declararlas por su orden, en atención a la forma en que se decide el recurso.

El doctor *Sansó*, por análogas razones a las aducidas por el doctor *López Aramburu* votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Y *Vistos*: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada, admitiéndose una indemnización de \$ 2.668, con más los intereses que se computarán, a partir de la intimación formulada al consorcio, a la tasa pasiva promedio que el plenario del fuero. Las costas de primera y segunda instancia se imponen por su orden. En atención a cómo se decide en esta instancia, monto de la condena, lo preceptuado en el art. 279 del Cód. Procesal, la naturaleza, resultado y mérito de la labor desarrollada, apreciada por la importancia, calidad, eficacia y extensión de la tarea, etapas cumplidas en el procedimiento sumario, el honorario mínimo establecido en el art. 12, inc. e) de la ley 24432 [EDLA, 1995-A-57] para los procesos de conocimiento, lo dispuesto en los arts. 6º, 7º, 8º, 9º, 19, 37, 39, 47, 49 y conchs. de la ley 21839 [EDLA, 1978-290] y arts. 10, 12, 13 y conchs. de la ley 24432, se modifican las regulaciones de fs. 291/ 291 vta., fijándose los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, doctor P. V. V.; los del letrado apoderado de la parte demandada doctor J. L. A.; los del perito contador R. E.

P. y los del perito ingeniero civil M. M., en atención a la debida proporción que sus emolumentos deben guardar con la de los demás profesionales que llevaron la causa (conf., CS, fallos, 236-127; 239-123; 242-519; 253-96; 261-223; 282- 361, entre otros), con el interés económico comprometido con la prueba pericial y con la tarea encomendada y realizada. Por su labor en la alzada, se regulan los honorarios del doctor V. y los del doctor A., los que deberán ser pagados en igual plazo que los de primera instancia (arts. 14, 49 y concs. ley 21839 y ley 24432). La vocalía N° 6 no interviene por hallarse vacante. Notifíquese y devuélvase. – *Luis López Aramburu.* – *Gerónimo Sansó.*