

Expediente: **51/22**

Carátula: **ORELLANA FRANCISCO ABEL C/ ROMERO ELENA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **09/08/2024 - 04:51**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *ORIETA, CARLOS-HEREDERO DEMANDADO*

90000000000 - *ORIETA, SILVIA-HEREDERO DEMANDADO*

90000000000 - *ORIETA, MARIA-HEREDERO DEMANDADO*

30716271648834 - *ORELLANA, FRANCISCO ABEL-ACTOR*

20223979417 - *ROMERO, ELENA-FALLECIDO/A*

90000000000 - *ORIETA, JUAN-HEREDERO DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

**CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN**

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 51/22



H20702701939

**JUICIO: ORELLANA FRANCISCO ABEL c/ ROMERO ELENA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS.-**  
**EXPTE. N°: 51/22.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 313 AÑO

2024

**CONCEPCIÓN, 08 de Agosto de 2024.-**

### **Resulta que:**

1.- En fecha 04/03/2022 se presenta el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la 1° Nominación en representación de Francisco Abel Orellana DNI N°17.292.513 , e inicia demanda de daños y perjuicios en contra de Elena Romero, por la suma de \$84.840 (pesos ochenta y cuatro mil ochocientos cuarenta) o lo que más o menos se presupueste, en razón de los daños producidos por la construcción que realizara el demandado sobre su vivienda y que afectaran su hogar.

Manifiesta que su representado es vecino de la ahora demandada siendo sus propiedades colindantes. Expresa que desde hace ya mucho tiempo a la fecha que viene sufriendo las consecuencias de una filtración de agua que provoca en las paredes de su casa el afloramiento de humedad con los daños y perjuicios consiguientes.

Expresa que tal problema se origina en la presunta rotura o pérdida de un caño que puede ser de un lavadero o la cocina de la propiedad lindera ubicado en la pared contigua.

Indica que su representado realizó múltiples peticiones extrajudiciales a su vecina para tratar de arreglar la cuestión por otras vías pero siempre la respuesta fue negativa lesionándose el derecho a

la armónica convivencia.

Que así con fecha 28/08/2021 remitió carta documento sin que la misiva fuera respondida por la señora Romero.

Expresa que resulta inútil por ahora realizar algún tipo de refacción si no se procede al arreglo de los caños que seguramente están destruidos, no admitiendo dilación su compostura ya que es visible el daño que sufre su mandante en su casa.

Expresa que el reclamo del daño asciende a más o menos \$84.000 conforme presupuesto de mano de obra que acompaña.

Señala que por otra parte el hecho de vivir y tener a cargo a su sobrina Angelina Rosa Orellana con problemas de salud, conforme se desprende del certificado de discapacidad que adjunta, se acentúan los daños en la salud de los mismos.

2.- En fecha 16/08/2022 se presenta Elena Indaura Romero DNI N°4.298.424 y contesta demanda negando la responsabilidad y el derecho expuesto por la parte actora.

En cuanto a la versión de los hechos, señala que hace aproximadamente 12 años a la fecha, el actor de autos y sus familiares construyeron apoyando sobre la pared de 30 centímetros que junto a su marido construyó sobre el lote de su propiedad.

Continúa diciendo que esa construcción la hizo el actor sin autorización alguna de su parte aun conociendo que dicha pared había sido construida sola y exclusivamente por su parte y a lo mejor creyendo que por razones de parentesco que tienen, tenía "vía libre" para hacerlo. Que por razones de parentesco, ella y su marido nunca hubieran imaginado que el Sr. Orellana estaría hoy en día reclamando supuestos daños y perjuicios provenientes de esa construcción que el mismo provocó ante la indebida apoyatura de su construcción sobre su pared. Que el actor reclama daños provocados por su parte cuando en realidad fue él quien con la construcción de varias lozas "yapadas" entre sí y sin ninguna habilitación municipal y contrarias a las técnicas de construcción y por ende sin ninguna dirección técnica de un profesional en la materia, algún arquitecto o maestro mayor de obra. Que tal es así que esas lozas sostenidas con vigas y columnas apoyadas sobre su pared, lo que causó con las lluvias, filtraciones y humedades obligándolo a retirar su cocina a un metro de dicha pared en cuestión y por ende a hacer una nueva red de agua fría y caliente, nueva red de gas natural y nueva red de electricidad con los correspondientes gastos que estas obras significaron.

3.- En fecha 01/09/2022 se decreta la apertura a pruebas y convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba.

4.- En fecha 29/09/2022 se realiza la Primera Audiencia dentro del marco de oralidad.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 pericial acumulada a la prueba de la demandada; cuaderno N°3 informativa. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°3 confesional; cuaderno N°4 Inspección ocular y cuaderno N°5 informativa.

5.- En fecha 24/04/2023 se produce La Segunda Audiencia celebrada en el marco de la oralidad. Se producen las pruebas pertinentes, Secretaria Actuarial realiza el informe de pruebas y las partes presentan sus respectivos alegatos de forma oral.

6.- En fecha 27/04/2023 se practica planilla fiscal, atento a que la parte actora posee beneficio para litigar sin gastos la misma queda exenta de reponer la misma, extendiéndose igual beneficio para la parte demandada,

7.- En fecha 28/04/2023 se denuncia el fallecimiento de la parte demandada Elena Indaura Romero, razón por la cual se cita a los herederos María Orieta, Carlos Orieta, Juan Orieta y Silvia Orieta sin que los mismos se hayan apersonado en el juicio. Luego de lo cual el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

### **Considerando que:**

1.- El Sr. Francisco Abel Orellana inicia juicio por daños y perjuicios en contra de Elena Indaura Romero, por la suma de \$84.000 (pesos ochenta y cuatro mil) o lo que en más o en menos corresponda, con más los intereses y costas. Funda la demanda en los daños y perjuicios que habría ocasionado una filtración de agua y humedad por la rotura o pérdida de un caño en la pared lindera sobre su vivienda perteneciente a la demandada.

La parte accionada contesta la demanda, niega los dichos de la parte actora, y alega que los daños fueron ocasionados por culpa de la parte accionante.

### **2.- PRUEBA**

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

3.- Para expedirme acerca de la procedencia de la pretensión del actor, es necesario realizar un análisis de las pruebas ofrecidas por las partes, y que a este efecto sean conducentes.

De la prueba pericial presentada por las partes, se agregado un Informe descriptivo realizado por el Ing. Armando Senen Sotillo, en donde el especialista afirma que *“( ) El muro lindero presenta deterioro a nivel de revestimiento (revoque grueso y Fino), como se puede observar en las fotos adjuntas. Este daño es evidente que fue producto de una humedad proveniente de una pérdida de agua de una cañería ubicada en el interior de del muro del lado de la propiedad de la Sra. Romero. Digo que es proveniente de la misma ya que no existe otra cañería dentro del muro. También es de destacar que el daño producido se debe a presencia de agua por una pérdida y no por humedad causada por capilaridad ( ) El daño causado en el recubrimiento de la pared medianera del lado del Sr. Orellana, nada tiene que ver con problemas de índole estructural, simplemente, por la existencia del caño embutido del lado de la Sra. Romero y el arreglo a la vista existente, se debió a una pérdida en la cañería mencionada ( ) el problema de la pérdida de agua ya fue solucionada con una reparación correcta sobre el muro medianero del lado de la Sra Romero. Esto fue la causa de la humedad en el muro lo que produzco el daño. Solo resta realizar la reparación del recubrimiento del muro del lado del Sr. Orellana cuya obra consistiría en picar el revoque en toda la pared, aplicar un revoque grueso impermeable y realizar el fino correspondiente( )”*.

En la misma pericia se encuentran adjuntadas fotografías donde se evidencia claramente que la pared medianera de su inmueble, el deterioro en su revestimiento (revoque grueso y fino) producto de la presencia de agua del lado de la propiedad vecina.

También se agregada carta documento remitida por Francisco Abel Orellana a la accionada Elena Romero intimándola a solucionar el problema de pérdida de agua y reparación de los daños ocasionados en la pared de su vivienda.

#### **4.- Daños y Perjuicios**

De este modo, teniendo en cuenta que se han probado los daños sufridos en el inmueble del actor y que dichos perjuicios han tenido origen en una rotura en las cañerías de agua de la pertenecientes a la parte demandada, corresponde que el Sra. Elena Romero en la persona de sus herederos indemnice al actor por los daños y perjuicios ocasionados.

Surge del informe pericial mencionado anteriormente que el problema de la pérdida de agua ya fue solucionada con una reparación correcta sobre el muro medianero del lado de la Sra Romero. Por lo tanto corresponde proceder el rubro reclamado en concepto de daño material.

En concepto de daño material, entiendo razonable indemnizar al accionante con la suma de \$84.340, atento al informe técnico realizado por el Ing. Armando Senen Sotillo en el cual se detalla el valor aproximado que insumiría la reparación de los daños materiales ocasionados, el presupuesto acompañado como prueba documental y la experiencia común me indica que ese es el precio que puede representar los materiales y la mano de obra que se necesita para reparar los daños que afectaron a la vivienda del Sr. Francisco Abel Orellana.

5.- El rubro de daño emergente deberá ser actualizado desde la fecha en que fue remitida la Carta Documento (25/08/2021) y hasta su efectivo pago según la tasa activa del Banco Nación, conforme fallo CSJT “ Olivares Roberto Domingo vs. Michavila Carlos Arnaldo y Otro s/ Daños y perjuicios”; que si bien no fija como doctrina legal la aplicación de la tasa activa, deja en manos de los jueces fijar la tasa. En el caso de autos- tratándose de daños y perjuicios-, considero se debe aplicar la tasa activa a los fines de preservar en equidad el carácter resarcitorio de la indemnización. No puede afirmarse que la tasa activa supere holgadamente la inflación que registra la economía nacional, de forma tal de configurar un verdadero enriquecimiento del acreedor. La fijación de tasas menores, en las actuales circunstancias del mercado, puede favorecer al deudor incumplidor, quien nuevamente se encontrará tentado de especular con la duración de los procesos judiciales, en la esperanza de terminar pagando, a la postre, una reparación menguada-a los valores reales- respecto de la que habría abonado si lo hubiera hecho inmediatamente luego de la producción del daño.

6.-Resta abordar las costas de este proceso, las que se imponen en su totalidad- atento a lo normado por el Art. 61 y ss CPC y C- al demandado vencido.

Por lo expuesto,

**Resuelvo:**

**I.-** Hacer lugar a la demanda de cobro por daños y perjuicios instaurada por Francisco Abel Orellana DNI N°17.292.513, en contra de Elena Indaura Romero DNI N°4.298.424 en la persona de sus herederos

Por consiguiente condeno al demandado mencionado a abonar la suma de \$84.340 (pesos ochenta y cuatro mil trescientos cuarenta) en concepto de Daño Emergente. Este monto deberá ser actualizado de acuerdo a lo expuesto en el punto 5.

**III.-** Costas de acuerdo a lo expuesto en el punto 6.

**IV.-** Reservar pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**Hágase saber.-**

**Actuación firmada en fecha 08/08/2024**

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.