

Expediente: **822/08**

Carátula: **WEHBE MIGUEL ANGEL C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO IDEAL I S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **25/10/2023 - 00:00**

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

20080953977 - WEHBE, MIGUEL ANGEL-ACTOR/A

90000000000 - REPUBLICA DEL LIBANO 939 EDIFICIO IDEAL, CONSORCIO DE PROPIETARIOS-DEMANDADO/A

20248024845 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO LEAL I, -DEMANDADO - RECONVINIENTE

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 822/08



H102084663541

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 15/04/2008

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "WEHBE MIGUEL ANGEL c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO IDEAL I s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte. n° 822/08"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 24 de octubre de 2023.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en autos del epígrafe, y

### **RESULTA:**

Que, a fs. 02/05, Miguel Ángel Wehbe L.E N° 7.057.280, con el patrocinio letrado de Fernando Poviña, inicia acción de daños y perjuicios en contra de Consorcio de Propietario Edificio Ideal I, por la suma de \$293.000 (pesos doscientos noventa y tres mil), con más sus intereses correspondientes hasta el efectivo pago, costos y actualizaciones si correspondieren, en concepto de los daños sufridos en su inmueble, por los hechos que a continuación se exponen.

Indica que, tal como acredita, es propietario de la unidad 33 Local Comercial de Planta Baja del edificio cuyo consorcio demanda, inscrita en el registro inmobiliario bajo Matrícula N-19755/33.

Indica, que dicha propiedad fue adquirida en fecha 04/05/05, con el objeto exclusivo de darlo en alquiler a fin de obtener una renta mensual, y que esa finalidad no pudo ser alcanzada, debido a que que éste presentaba daños, prácticamente en la totalidad del cielorraso, deterioro en las cañerías, y humedad en las paredes, lo que produjo a su vez deterioro en la pintura.

Señala como prueba el acta de constatación realizada por escribano público, en fecha 09/05/05, que en original se adjunta a la presente.

Indica, que los daños provienen de filtraciones de agua pluvial de los patios de las unidades 35, 36, 37 y 38 pertenecientes al primer piso, ocasionadas por falla en la aislación hidrófuga de la losa y de las bocas de desagüe pluvial; filtraciones provenientes del pasillo de la terraza, la cual presenta grietas en la carpeta cementicia; filtraciones provenientes del derrame de líquidos servidos de las cloacas de los cuatro departamentos mencionados.

Señala que, conforme el informe del perito, tratándose de filtraciones provenientes de partes comunes del edificio, en fecha 17/05/06, procedió a realizar acta de constatación y notificación fehaciente al administrador del consorcio, expresando la reserva de promover acciones judiciales contra el consorcio nombrado, por los daños y perjuicios que le ocasionó la indisponibilidad del local de planta baja.

Señala que, en fecha 02/06/06, recurrió a la justicia para la realización de una medida de aseguramiento de pruebas. Indica que la conducta remisa del consorcio, de proceder al arreglo de los desperfectos de patios, terrazas y sistema cloacal, le han ocasionado graves daños económicos y morales.

Señala, que se vio obligado a realizar obras, a más de los arreglos producidos por los daños expuestos, para impedir las filtraciones provenientes del agua pluvial de los patios de las unidades 35, 36, 37 y 38, del pasillo de la terraza, y del derrame de líquidos servidos de las cloacas de los cuatro departamentos mencionados, e indica que ello resulta del informe y presupuesto extendido por el arquitecto a cargo de la misma.

Manifiesta, que la existencia del daño se encuentra acreditada mediante la medida de aseguramiento de prueba "Wehbe Miguel Ángel c/consorcio edificio Ideal I y otro s/aseguramiento de prueba", así como también, por actas notariales de fecha 09/05/05 y 17/05/06, informe inmobiliario, pericia realizada en fecha 05/02/07, y mediante el presupuesto extendido por el arquitecto Fernando Pérez Zamora, a cargo de los arreglos del inmueble.

Indica, que la relación de causalidad se encuentra acreditada mediante informe técnico realizado por el perito sorteado a fs. 61/63 de la medida de aseguramiento de prueba.

La parte actora reclama los siguientes rubros:

1) Daño en el inmueble: Se reclama por este rubro la suma de \$97.500, en concepto del monto de las reparaciones necesarias a fin de dejar el local en condiciones.

2) Privación de uso: Se reclama por este rubro la suma de \$195.500.

Indica que la mera privación del inmueble constituye un daño que debe ser resarcido, desde que su parte se vio privada de explotar el local comercial.

Señala que se notificó de los daños sufridos, mediante acta N°217 de fecha 17/05/06.

Indica, que el monto resulta de multiplicar el valor de los montos estimados en las valuaciones inmobiliarias acompañadas, que se toma en \$8.500, por la cantidad de meses que se vio frustrada su locación, que al día de la fecha suman 23; a lo que debe agregarse intereses.

3) Daño moral: Se reclama daño moral ocasionado por la desidia, omisión y menosprecio por parte del Consorcio, para solucionar el daño en la propiedad y la consecuente angustia e intranquilidad de la parte actora.

Que, a fs. 79/92, Fernando García Hamilton y Silvia Valeria Tonello, apoderados del Consorcio de Propietarios Edificio Ideal I, se apersonan en autos y plantean defensa de prescripción liberatoria.

Sostienen, que los Art. 1646 y 1647 del Cod. Civ. establecen que, en caso de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción; y que, para que sea aplicable la responsabilidad, la ruina deberá producirse dentro de los diez años de producida la obra, y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar desde que la misma se produjo. Agregan, que el actor refiere en su demanda que, a partir de la fecha de toma de posesión del inmueble, el mismo presentaba daños en la totalidad del cielorraso, deterioro en cañerías y humedad en paredes, indicando como fecha de toma de posesión, el día 04/05/2005. Expresan que, sin embargo, según lo manifestado por el actor, en la causa penal "Maffud Enrique Omar s/ Estafa", el local comercial le fue entregado en fecha 09/04/2001 ante Escribano Público, y que le fue entregado con fallas constructivas.

Por ello, indican que el actor, desde el mes de Abril de 2001, pudo conocer los supuestos vicios constructivos del inmueble, fecha que debe considerarse como inicio del cómputo del plazo de prescripción; y que la medida de aseguramiento de prueba iniciada por la parte actora no interrumpe ni suspende el plazo anual, por cuanto la misma no tuvo por objeto determinar quién es el sujeto a demandar.

Agregan que, aún de considerar el caso como un juicio de daños y perjuicios derivados de responsabilidad civil extracontractual, el plazo de dos años previsto en el art. 4.037 del Cod. Civ., también ha transcurrido en autos.

Luego, en subsidio, contestan demanda. Niegan todos los hechos y la autenticidad de la documentación aludida por el actor en su escrito de demanda, que no sean objeto de un expreso reconocimiento, a cuyo detalle me remito en honor a la brevedad.

Manifiestan, que el consorcio jamás recibió intimación y/o requerimiento judicial alguno por parte del actor, a los fines de reparar los supuestos daños denunciados en autos, por lo que nunca fue constituido en mora.

Exponen que, por dichos daños, el actor primero dirigió su reclamo hacia la empresa constructora Codinar SRL (por intermedio de su representante legal Enrique Omar Maffud), luego, en contra del Banco Hipotecario Nacional, y que ahora pretende responsabilizar al Consorcio por los mismos hechos.

Relatan, que la verdadera causa que motiva el inicio del presente juicio, por parte del actor y en contra del Consorcio que representan, es un mal negocio inmobiliario realizado por el actor, por lo que nada tuvo que ver el consorcio.

Impugnan, luego, los montos reclamados en concepto de daño emergente, lucro cesante, daño moral, conforme los argumentos allí vertidos, a los que en honor a la brevedad me remito.

Señala, que no concurren los requisitos que exige el derecho de daños para generar el deber u obligación de resarcir.

Corrido el traslado de ley de la excepción de prescripción interpuesta, a fs. 152/153, el actor contesta la misma, solicitando su rechazo.

Manifiesta, que la parte demandada fundó su excepción en el art. 1646 C.C que consagra el plazo de prescripción anual para accionar contra el constructor por vicios de construcción o del suelo o de mala calidad de los materiales, para los casos de locación de obra, indicando que su parte no encargó obra alguna al constructor, sino que vendió el terreno, y que, como contraprestación por dicha venta, recibía en pago determinadas unidades del edificio ya terminado, entre ellas, el local

comercial por el cual acciona.

Precisa, que su demanda tiene por objeto la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de filtraciones y deterioros que se produjeron en espacios comunes, en su calidad de copropietario de una propiedad horizontal, por lo que acciona en contra del consorcio, que es quien debe responder por ellas, más no contra el constructor. Por ello, afirma que corresponde aplicar el plazo de prescripción establecido en el artículo 4.023 del CC.

Sostiene, que su efectiva posesión fue tomada en fecha 04/05/2005, y que en la causa penal manifestó, en forma textual, que con fecha 9 de Abril se le hacía entrega simbólica ante Escribano, del local comercial sin terminar, según consta en acta del 03/08/2001. Finalmente, agrega que la medida de aseguramiento de prueba, iniciada en fecha 02/06/2006, es interruptiva de la prescripción, tal como lo dispone el artículo 3986 del CC, y que tal como consta en acta de fecha 07/05/2005, se notificó al consorcio, en cabeza de su administrador, el estado en que se encontraba su inmueble.

A fs. 152, se abre a prueba la presente causa.

La parte actora ofrece las siguientes pruebas:

Nº1 prueba documental: ofrecida a fs. 171, aceptada a fs. 172.

Nº2 prueba testimonial: Se obtienen los testimonios de García Cristian (fs.197/198); Galino Ernesto (fs. 214); Volpi Maria Ramona (fs.215); Ferrari Eduardo Fernando (fs.216); Argañaraz Mario Octavio (fs.217); Villeco Margarita Beatriz (fs.218); Vicente Adelina Lidia (fs.219), y Ponce Marta Elena (fs.223).

La parte demandada deduce tachas a fs. 224, 226, las que fueron contestadas a fs. 230 y 231.

Nº3 prueba testimonial: Se obtiene el testimonio de Socoliski Darío Marcelo (fs.238); y de Palacios Eduardo (fs.242).

La parte demandada deduce tachas a fs. 243/245, la que obra contestada a fs. 248.

Nº4 prueba informativa: a fs. 257/258 se remite copia certificada de escritura pública Nº540 de fecha 28/12/04; Acta de constatación Nº228 (fs.267/268); informe Eduardo Palacios (fs.271); informe Inmobiliaria Socoliski (fs.273); informe Schilman (fs.281); informe Registro Inmobiliario (fs.288/293); informe Ministerio de Educación (fs.295/296); informe Archivo General de la Provincia (fs.299/301); informe Administrador del Consorcio (fs. 312/4010); copias certificadas Libro de Actas de asamblea del Consorcio de Propietarios Ideal I de fs. 416/456.

Nº5 prueba testimonial: Se obtiene el testimonio de Fernando Luis Perez Zamora (fs.482).

Nº6 prueba inspección ocular: producida a fs. 498/507.

Nº7 prueba pericial técnica: producida a fs. 553/584; informe que fue impugnado a fs. 588, y contestado a fs. 590 y 599; presupuesto estimativo obrante a fs. 615/616, y aclaración de fs. 626.

Nº8 prueba pericial contable: producida a fs. 663/674; aclarada a fs. 681/683; y observada a fs. 686.

Pruebas aportadas por el demandado:

Nº1 prueba instrumental: ofrecida a fs. 689 y aceptada a fs. 690.

Nº2 prueba instrumental: ofrecida a fs. 692 y aceptada a fs. 693.

Nº3 prueba informativa: se obtuvo un informe Fiscalía de Instrucción de la Cuarta Nominación, agregado a fs. 701.

Nº4 prueba informativa: se obtiene el informe de Inmobiliaria Caram a fs. 748, impugnado a fs. 752; informe Colegio Corredores Inmobiliarios a fs. 750; y manifestación a fs.756 reservándose su valoración para definitiva.

Nº5 prueba testimonial: se obtiene el testimonio de Cristian García a fs. 761; tachado a fs. 762, y contestada la misma a fs. 766/767, reservándose su valoración para definitiva.

Nº6 prueba informativa: se obtiene el informe Registro Público de Comercio a fs. 782/786.

Nº7 prueba de exhibición: no producida en autos.

Nº8 prueba informativa: no producida en autos.

Nº9 prueba informativa: se produce el informe Escribanía Fabián Navarro de Zavalía (fs.848).

Nº10 prueba informativa: no producida en autos.

Nº11 prueba instrumental: no producida en autos.

Nº12 prueba instrumental: se reserva su valoración para definitiva a fs. 911.

Nº13 prueba informativa: se obtiene el informe del Correo Argentino a fs. 924/938.

El actuario produce informe sobre prueba a fs.960.

Puestos los autos para alegar, a fs. 969/975 alega la actora, y a fs. 977/986 alega la demandada.

Se confecciona planilla fiscal a fs. 990, la que es respuesta a fs. 993 por la parte actora, y a fs. 999 por la demandada.

En estas condiciones, pasan los autos a despacho para dictar Sentencia a fs. 1001.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- De la traba de la litis.**

Que el actor Miguel Ángel Wehbe L.E Nº 7.057.280, inicia acción de daños y perjuicios en contra de Consorcio de Propietario Edificio Ideal I, por la suma de \$293.000 (pesos doscientos noventa y tres mil), con más sus intereses correspondientes hasta el efectivo pago, costos y actualizaciones si correspondiere, por los daños ocasionados al inmueble de su propiedad, ubicado en Av. República del Líbano nº 943, local comercial de planta baja, con motivo de las filtraciones de aguas pluviales y líquidos servidos de las cloacas, provenientes de partes comunes del edificio.

Corrido el traslado de ley, los letrados Fernando García Hamilton y Silvia Valeria Tonello, apoderados del Consorcio de Propietarios Edificio Ideal I, plantean defensa de prescripción liberatoria fundada en los Arts. 1646 y 1647 del Cod. Civ., y subsidiariamente solicitan se rechace la demanda, al sostener que el consorcio jamás recibió intimación y/o requerimiento judicial alguno por parte del actor, y que no son responsables por los supuestos daños invocados, y que, en todo caso, lo serían la empresa constructora y/o el director técnico de la obra (v. alegatos de fs. 977/986).

A fs. 152/153, el actor contesta la excepción de prescripción interpuesta, solicitando su rechazo.

En estas condiciones, queda trabada la litis.

## II.- Del marco normativo aplicable.

Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial cabe precisar su aplicación al caso en estudio a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (1/8/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia.

La causa de la presente acción es el reclamo de indemnización de daños causados por un hecho ilícito o, mejor dicho por el incumplimiento del deber genérico de no dañar, ocurrido en el año 2005 y subsiguientes. Siendo así, se trata de una relación jurídica que se consumó antes del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (Ley 340 y modif.) en sus elementos constitutivos, esto es, en su primera etapa referida a la configuración de los presupuestos constitutivos de la responsabilidad. En relación a las consecuencias no agotadas, es decir, la fijación del monto indemnizatorio, deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que *“la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones”* (“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" - Ed. Rubinzal Culzoni – Buenos Aires - Santa Fe – 2015, p. 158).

Por compartirlo, considero aplicable al presente caso el criterio según el cual: *“La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial impuso tener presente el contenido del art. 7° que por su ubicación en el Capítulo Preliminar, es aplicable a todas las relaciones y situaciones jurídicas regladas por el código. En el mismo se reguló la eficacia temporal de las normas derogadas frente al nuevo régimen legal, previéndose, en términos generales, que a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Esta indicación legal, sin lugar a hesitación, es aplicable a las obligaciones de resarcir los daños nacidas en fecha anterior a la entrada en vigencia del código unificado, dado que no se ha previsto una norma especial que regule en particular la situación jurídica que se presenta en los procesos de daños no consolidados jurídicamente, como acontece en el régimen de la prescripción (art. 2537). A partir de ello, se debe tener presente que en la construcción de la sentencia de daño existen dos segmentos perfectamente diferenciados. En el primero, se determina quién o quiénes serán los sujetos responsables del deber de resarcir. Para individualizar al sujeto pasivo de la obligación indemnizatoria, se debe verificar la configuración de los presupuestos constitutivos de la responsabilidad: daño, antijuridicidad, nexo causal adecuado y factor de atribución. A partir de la determinación del responsable del daño, se inicia la segunda etapa que se vincula con el análisis de las consecuencias derivadas del accidente, como es la valoración y cuantificación de los daños padecidos y reclamados. Teniendo en consideración esta diferencia, la determinación de los sujetos responsables del deber de resarcir se debe formular con base en el régimen jurídico imperante en el momento en que acaeció el hecho dañador que será la causa fuente de la obligación de reparar. Es decir, se deben examinar los presupuestos de la responsabilidad conforme a la normativa vigente y doctrina que informa a la misma, a la fecha del accidente. Ello es así porque quedó absolutamente agotado en su estructuración normativa el hecho jurídico generador de la obligación, se consolidó y, es por ello, que tiene génesis la obligación de resarcir, la cual, desde este punto, resaltar su naturaleza de obligación de valor. Cumplida la primera etapa en la elaboración de la sentencia de daño, se abre la siguiente en la cual corresponde examinar las consecuencias jurídicas derivadas del hecho dañador (valoración y cuantificación del daño como deuda de valor), las cuales hasta que no queden consolidadas en su determinación pecuniaria, sea en sede judicial o extrajudicial, son alcanzadas por las nuevas leyes sancionadas, en el caso, por el contenido del Código Civil y Comercial. Ello implica que mientras la transformación en dinero no se encuentre efectivizada y firme es una consecuencia no consolidada, razón por la cual la jurisdicción debe aplicar el régimen del Código Civil y Comercial, aun cuando el daño se hubiere producido estando vigente el*

*Código Civil. En síntesis, para la determinación de los responsables del deber de resarcir los daños producidos antes del 1 de agosto de 2015, se aplica el Código Civil porque el mismo estaba vigente en ese momento. Y, si el monto resarcitorio no estuviere individualizado en dinero con sentencia firme, es decir, jurídicamente consolidado en su cuantía, se rige por el régimen de valoración y cuantificación reglado por el Código Civil y Comercial.” (“Código Civil y Comercial Comentado – Texto Exegético”; Jorge H. Alterini – Director General; 2ª. Edición Actualizada y Aumentada – Tomo VII – ARTS. 1708 A 1881; Ignacio Alterini – Coordinador; Ed. Thomson Reuters La Ley; Bs. As. 2016; págs. 55/57).*

Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

### **III.- De la excepción de prescripción liberatoria.**

Preliminarmente, corresponde abocarme a la resolución de la excepción de prescripción interpuesta por la parte accionada.

De los términos de la demanda, surge con claridad que la acción perseguida por el Sr. Wehbe consiste en obtener una indemnización por parte del Consorcio de Propietarios del Edificio en donde se encuentra ubicado el inmueble de su propiedad, por los daños ocasionados al mismo, por filtraciones ocurridas en sectores que serían de uso común del referido edificio. Explica, que su inmueble se encuentra en planta baja, y que las filtraciones provendrían de sectores ubicados en el primer piso del edificio en cuestión.

Por su parte, la calidad de propietario del actor, respecto al local comercial objeto de juicio, unidad n° 33, y su consecuente pertenencia al Consorcio de Propietarios del Edificio Ideal I, por encontrarse éste afectado al régimen de propiedad horizontal, mediante el Reglamento de Copropiedad y Administración de fecha 27/03/2002 (cf. surge del Poder para Juicios de fs. 69/70), no sólo no se encuentra controvertida en autos, sino que también luce acreditada mediante la prueba documental adjunta en autos, como ser el informe de dominio adjunto a fs. 291, el intercambio epistolar mediante Cartas Documentos entre el actor y el Consorcio demandado, motivadas por el cobro de expensas adeudadas por el primero (v. fs. 32/36, 40/44, 48/); por los detalles de deudores de expensas (fs. 38); mediante la nota de fecha 12/02/2008 remitida por el actor al Consorcio demandado, para solicitar autorización para realizar mejoras en su unidad (fs. 45/48), y de las propias manifestaciones vertidas por el Sr. Wehbe por ante la Escribana Pública adscripta al Registro n° 36, en el Acta de Constatación n° 217, de fecha 17/05/2006, en donde afirma ser titular de la Unidad n° 33, situada en Planta Baja del inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, ubicado en República del Líbano n° 939/943, parte integrante del Consorcio denominado Ideal I, acreditado con la Escritura n° 112 de fecha 04/05/2005 pasada ante el Escribano Fabián Navarro Zavalía, que se adjunta a la mencionada Acta (v. fs. 18/19).

Sobre la materia, cabe precisar que la propiedad horizontal es el derecho real autónomo que se ejerce sobre un inmueble propio y que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica cuyo contenido, extensión y límites varía según se ejercite sobre partes privativas del titular del derecho (departamento o piso) o sobre las partes comunes del edificio. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se ejercen, son independientes y conforman un todo inescindible.

A su vez, respecto a las partes comunes del edificio, la doctrina ha puntualizado que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 9 de la ley 13.512, el poder de conservación y administración del edificio y sus partes comunes y la defensa de los derechos vinculados al edificio están en cabeza del consorcio (conf. Racciatti, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 39).

En efecto, reconocida la personalidad jurídica del consorcio, recae sobre él no sólo la responsabilidad contractual por incumplimiento respecto de terceros y de los copropietarios dañados, sino también la extracontractual por los daños y perjuicios patrimoniales y morales causados a terceros por las cosas comunes bajo su guarda.

En el presente caso, y teniendo en cuenta la pretensión del actor, nos encontramos frente al primer supuesto, es decir, ante un caso de una eventual responsabilidad contractual. Ello, en virtud de que las partes se encuentran ligadas por el Reglamento de Copropiedad, tratándose éste de un contrato multilateral que forma parte del título de dominio de cada uno de los consorcistas (Conf. C.N. Civ., Sala D, E.D., 2-216; Sala E, L.L.150-716) y siendo su acatamiento fundamental en el sistema organizado por la ley como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los copropietarios y el buen funcionamiento del régimen comunitario estatuido en aquélla (C.N. Civ., Sala B, E.D., 35-689; íd., Sala C, E.D. 27-570). Ese es su fin fundamental y lo que determina es que, aun de no ser consorcistas originarios quienes adquieren luego las unidades funcionales, el contrato se mantenga vivo de modo tal que, al efectuarse sucesivas transmisiones de dominio, los coadquirentes de las unidades se adhieren a las cláusulas integrantes del estatuto que rige la vida comunitaria.

Lo expuesto no obsta, claro está, a que pueda acudir a la responsabilidad objetiva (aplicable no solo a la esfera contractual, sino también a la extracontractual) establecida en el artículo 1113 segunda parte del segundo párrafo del Código Civil Velazano, el que dispone: “() pero si el daño hubiere sido causado por el riesgo o vicio de la cosa, sólo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder”; por cuanto el consorcio es una persona ideal, distinta de los titulares del derecho real de propiedad horizontal que la integra, cuyo fin es el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes; esta obligación del Consorcio surge del propio Reglamento de Copropiedad y Administración que rige la Propiedad Horizontal, cuya naturaleza es contractual.

En este contexto, corresponde aplicar lo previsto por el Art. Art. 4.023 del Cod. Civ, el que establece el plazo decenal de prescripción, para toda acción personal por deuda exigible.

Así lo entienden, también, nuestros Tribunales, que resolvieron: “(...) *Afiliado y gremio se hallan unidos entonces por un acuerdo de voluntades, por un convenio preexistente, que es fuente de derechos y de obligaciones específicas, y ello es lo que determina que el plazo de prescripción aplicable sea el decenal, propio de la responsabilidad contractual; y no el bienal aplicable a las acciones para reclamar daños de naturaleza extracontractual. No hay dudas de que entre las partes de este proceso existió un convenio preexistente al hecho que se alega como dañoso, del que nacieron deberes específicos; como, asimismo, que el reclamo articulado por el demandante no se funda en la violación genérica de no dañar a otro -alterum non laedere-, sino en la violación de deberes específicos, originados en un acuerdo de las partes, que es lo que habría causado el daño cuya reparación se reclama. De allí que resulta correcta la aplicación del plazo decenal de prescripción liberatoria del art. 4023 CC*”.- (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, “VALENZUELA JULIO RAFAEL. Vs. ASOCIACION DE PRENSA DE TUCUMAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS.”, Nro. Expte: 1751/14, Nro. Sent: 206 Fecha Sentencia 14/05/2019); OTRO: “ *El argumento ventilado por el Aquo apunta a que, según la distinción entre responsabilidad contractual y responsabilidad extracontractual, el plazo de prescripción varía en 10 o 2 años respectivamente (arts. 4023 y 4037 CC); como este caso consiste en una controversia derivada de un vínculo obligacional entre la actora y la entidad financiera, el plazo -según el código civil- es de 10 años.*” (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3, “FERNANDEZ HUGO SANTIAGO Vs. BANCO COLUMBIA S.A. S/ SUMARÍSIMO (RESIDUAL)”, Nro. Sent: 434 Fecha Sentencia 23/08/2018).

Siendo aplicable, entonces, el plazo decenal de prescripción, es que la excepción planteada no puede prosperar. Y es que, independientemente de que el actor hubiere tomado conocimiento de las roturas y desperfectos en su inmueble, causado por las filtraciones alegadas, en el año 2001 (tal como afirma el demandado), o en el año 2005 (postura del actor), en ninguno de los dos casos el

plazo de diez años se encontraría cumplido al momento de interponer demanda, en fecha 15/04/2008.

La parte excepcionante yerra al considerar el plazo de prescripción propio para las acciones por vicios redhibitorios, en tanto la pretensión del actor no consiste en reclamar los vicios ocultos a la empresa constructora del edificio en donde se encuentra ubicado su inmueble, sino, como ya fuera explicado, el actor tiene por objeto obtener el pago de una indemnización por los daños que, los vicios existentes en sectores comunes del edificio perteneciente al Consorcio demandado, le ocasionaron a su inmueble. Dicho reclamo se funda en la obligación, de naturaleza contractual, que cabe al Consorcio, en base al Reglamento de Copropiedad y Administración de la Propiedad Horizontal, así como los presupuestos de responsabilidad por daños causados por el riesgo o vicio de las cosas.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de prescripción liberatoria interpuesta, con costas a la parte demandada vencida (Art. 61 CPCyCT Ley 9.531)

#### **IV.- De la responsabilidad por los daños: análisis del caso.**

Ahora bien, entrando a considerar la acción de daños y perjuicios interpuesta en la presente litis, y habiendo ya determinado que la responsabilidad que liga al Consorcio con el copropietario de una unidad perteneciente al mismo, es la contractual, cabe mencionar que ello no obsta a que pueda acudir a la responsabilidad objetiva (aplicable no solo a la esfera contractual, sino también a la extracontractual) establecida en el artículo 1113 segunda parte del segundo párrafo del Código Civil Velezano, el que dispone: “() *pero si el daño hubiere sido causado por el riesgo o vicio de la cosa, sólo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder*”; por cuanto el Consorcio es una persona ideal, distinta de los titulares del derecho real de propiedad horizontal que la integran, cuyo fin es el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes.

De allí que, si tenemos en cuenta que es el Consorcio, por intermedio del Administrador designado, el encargado de mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento las partes comunes tales como: frentes, balcones, ascensores, calderas, tanques de agua, etc., los daños causados por el riesgo o vicio de dichas cosas, según la normativa y la jurisprudencia anteriores y actuales, obligarán al consorcio a responder en los términos del aludido artículo. Para eximirse de responsabilidad, el consorcio debería probar: a) la culpa de la víctima; b) la culpa de un tercero por el cual no debe responder, o c) el caso fortuito.

En este punto, y en tanto el consorcio es una persona jurídica distinta de los propietarios de las unidades funcionales, actúa como un verdadero guardián de las cosas comunes del edificio, en tanto tiene la dirección y control del funcionamiento y mantenimiento de aquellas. En efecto, la doctrina ha entendido que es guardián la persona –humana o jurídica- que tiene un poder efectivo de vigilancia, gobierno y contralor sobre la cosa que ha causado el daño; la responsabilidad no se genera por la sola circunstancia de detentar la cosa dañosa sino por tener sobre ella un poder fáctico de control (conf. Gurfinkel de Wendy, Lilian N.; Martínez, Nory B. y Barboza, Margarita, "Responsabilidad del consorcio...", cit., ps. 123 y 124).

En igual sentido, la jurisprudencia ha interpretado que: "*En materia de daños derivados de las cosas inanimadas, cuando se trata de un edificio dividido en propiedad horizontal debe distinguirse entre las cosas comunes, de las cuales es guardián el consorcio y las cosas privativas, de las cuales es guardián el dueño de la respectiva unidad, para concluir que en materia de humedades y filtraciones originadas en superficies y lugares comunes del edificio, la responsabilidad incumbe al consorcio*" (CCSM, Sala 1, expte. 55593 "*Martinez, Gerardo c/ Pallares, Alejandro y ot. s/ Daños y perjuicios*", RSD-32-8 S. 26-2-2008; en el mismo sentido CNCivil sala H, "*Echagüe, María Guillermina y otros c/ Consorcio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 2420 y otro*" S. 13-3-2007; CNCivil sala F, "*Bozzano, Nelly Elsa Agustina y otro c/ Consorcio de*

*Propietarios de Estados Unidos 3502" S. 25-9-2008; CNCiv. sala E, "Del Castillo, Rubén Cardenio c/ Consorcio de Prop. Avda. Corrientes 4290/4300" S. 5-3-2008; esta Sala, expte. 149.185 S. 8-3-2012 Reg. 48-S, entre otros).*

En este contexto, se ha sostenido adecuadamente que “al que pretende la indemnización le basta probar el contacto de sus bienes dañados con la cosa riesgosa productora del daño; le incumbe al demandado la carga de la prueba de la eximente” (CNCiv., Sala G, 04/09/1991, “Biancucci, Marcelo M. v. Estado Nacional, Ministerio de Defensa”, LL 1992-C-128). Y también que “conforme al art. 1113 párr. 2° hipótesis 2aa CCiv., no pesa sobre el damnificado la prueba de una estricta relación causal entre el riesgo o vicio de la cosa y el daño, siendo suficiente que demuestre un nexo de causalidad aparente: la intervención de la cosa riesgosa o viciosa en el evento dañoso; sin perjuicio de la posibilidad de aportar la demostración contraria por el demandado” (CCAT, Sala I, Sentencia N° 261, 30/04/14, “Contreras Walter Alejandro c. Figueroa José Agustín y otro s/ Daños y Perjuicios”).

Sentado ello, corresponde, en lo siguiente, proceder al estudio de las pruebas producidas en autos, a fin de poder establecer si existieron daños en el inmueble de propiedad de la accionante, y si éstos, aún en forma aparente, fueron ocasionados por vicios existentes en sectores comunes del edificio en cuestión.

**a) Daños en el inmueble:**

La parte actora acompaña la Escritura Pública n° 184, de fecha 09/05/2005, pasada ante la Escribana Adscripta al Registro n° 36, en donde la misma deja constancia de que, en dicha fecha, se constituye en calle República del Líbano n° 939/943 de esta Ciudad, donde pudo constatar que, en la Planta Baja del Edificio, hay un local comercial, que se encuentra desocupado, de aproximadamente 900m<sup>2</sup>, y que aproximadamente el 80% de su cielorraso se encuentra deteriorado, indicando que el mismo está agujereado en algunos lugares, con gran cantidad de manchas de humedad; que se ven pedazos de cielorraso tirados en el piso; que la pared orientada hacia el lado Sud tiene casi en su totalidad una mancha de humedad; que la pared orientada hacia el lado Norte, en su extremo inferior derecho, posee también una gran mancha de humedad; que en el techo ubicado a la salida de uno de los baños hay un agujero de aproximadamente 50 centímetros; que aproximadamente a 5 metros de dicho agujero, y entre dos columnas que se encuentran hacia la pared orientada al lado Sud, hay un agujero en el techo de aproximadamente 80 cm. por 60 cm.; que en la pared orientada hacia el lado Sud, cerca de la tapa metálica donde se encuentra el caño de gas, hay un agujero de aproximadamente un metro; que en gran parte del piso del local hay salitre; que debido a la gran cantidad de humedad que existe, la pintura del local se encuentra deteriorada y levantada (fs. 15).

A su vez, la parte actora inició una medida de aseguramiento de prueba, que dio origen a los autos “Wehbe Miguel Ángel vs. Consorcio Edificio Ideal y otro s/medida de aseguramiento de prueba Expte:1240/06” en trámite por ante este Juzgado, en el cual se produjo un Dictamen Pericial realizado por el Ingeniero Civil Ángel María Salas, acompañado en fecha 03/04/2007. En el mismo, el Ingeniero consigna: “1) Estado del local: a) La pared medianera del lado norte está afectada por manchas de humedad proveniente de agua pluvial retenida por el contrapiso de la losa de entrepiso. La pared que deslinda con los baños presenta también humedades provenientes de derrames del agua de cloacas del sistema del piso superior. Sin embargo, no existe desprendimiento de revoque. Los pisos han recibido directamente el agua derramada por los focos de filtraciones. Sin embargo, no hay mayores deterioros. b) El cielorraso construido con yeso suspendido sobre metal desplegado y estructura de madera, se encuentra dañado por filtraciones de agua que provienen de la losa de entrepiso de primer piso, que hace de techo del local comercial. Se han detectado 25 focos de derrame de líquido, los que han sido marcados con color celeste en Planta Baja del Plano de

Relevamiento que acompaña, con acotación de sus ubicaciones. El flujo constante de los líquidos ha provocado rotura del cielorraso en esos lugares. Las fotografías documentan gráficamente esos deterioros. El origen de las filtraciones obedece a dos causas: Agua pluvial: los focos de derrame de agua señalados en el plano desde el N°1 al 19, se han producido por las filtraciones del agua de lluvia que proviene de los patios de los cuatro departamentos ubicados en el sector norte del primer piso, individualizados como Unidades N°35, 36, 37 y 38. Ello es fácil de darse cuenta pues las filtraciones están justamente en la proyección horizontal de esos lugares. Evidentemente el goteo constante señala vicios ocultos en la aislación hidrófuga de la losa y en las bocas de desagüe pluvial de tal modo que el agua queda retenida en el contrapiso. De la misma manera el pasillo de la terraza, terminado con carpeta cementicia sin baldosas, presenta grietas que dan lugar a humedades en el cielorraso y en la pared medianera del local de la planta baja. Las fotografías del N°14 a 19 muestran esos focos de humedad donde puede apreciarse el líquido en el suelo. La foto N°6 muestra la humedad en la pared medianera. Agua servida de cloacas: Los focos de filtraciones señalados en el plano de relevamiento con los N°20 al 26, provienen del derrame de líquidos servidos, por diferencias constructivas (vicios ocultos) en el sistema cloacal de los cuatro departamentos ya mencionados del primer piso. Ello es evidente por cuanto esos focos de filtraciones se proyectan horizontalmente a los baños, cocinas y lavaderos de esos departamentos. En los lugares donde el cielorraso ha quedado destruido están a la vista las cañerías del sistema cloacal.; c) La pintura del cielorraso ha quedado deteriorada por las humedades; d) La pintura de las paredes está afectada por las humedades y el abandono que se encuentra el local; e) La aislación hidrófuga de la losa de entepiso de los patios del primer piso padece de vicios ocultos por lo que permite que el agua pluvial pase al contrapiso y se filtre por la losa. f) El piso de concreto del pasillo, se encuentra agrietado lo que permite el paso del agua de lluvia.

Deviene también relevante, el informe pericial producido por el Ingeniero Civil Jorge Gabriel Chrestia de fs. 553/584, en el marco del cuaderno de pruebas del actor n° 7, quien realiza inspecciones oculares en el inmueble en cuestión, en fecha 19/09/2012 y 22/11/2012.

Al responder el punto 4, explica que, de acuerdo a lo verificado en la inspección ocular realizada oportunamente, pudo establecer daños y motivos que a ese momento continuaban afectando la propiedad de planta baja la Avda. Republica del Líbano 939/943. Aclara que al momento de la inspección, la pared medianera norte no estaba afectada por manchas de humedad. Tal como lo expresara en el punto 2, indica que existen filtraciones provenientes de la losa del piso superior; que se pudo verificar que algunas corresponden a aguas pluviales que se infiltran por fisuras en las mismas. También, que se detectaron fisuras en la zona de la pileta sobre la losa, y que se corresponden con algunas de las zonas deterioradas en el cielorraso. Indica que éste presenta focos de derrame de líquidos en distintas partes del local comercial. Además, que hay signos de corrosión por humedad en la protección de chapa ejecutada y descrita en el punto 3), producto de las filtraciones a través de la losa del piso superior y de los desagües de las instalaciones sanitarias de los mismos. Agrega que, en momento de la inspección ocular, se pudo constatar que el derrame de líquidos continúa; que se pudo observar signos de derrame en paredes producto de las filtraciones; que a ese momento, el cielorraso existente y su pintura, presentan deterioros producto de las filtraciones del nivel superior.

Explica también que sobre el local comercial, en el piso inmediato superior, se encuentra un pasillo sobre el sector medianero norte, terrazas de las unidades de este nivel y una pileta de natación; que el primero muestra signos contundentes de falta de mantenimiento y basura, que contribuyen a agravar la situación de filtraciones. En cuanto a las terrazas, afirma que se puede observar su estado de deterioro, lo que las hace permeable a las aguas de lluvia y a la que se usa para su limpieza.

En respuesta al punto 5, concluye que: “De acuerdo a lo observado se puede concluir que el origen de los daños subsisten y que, a pesar de algunas reparaciones puntuales, no se ha podido dar una solución de fondo al problema con un abordaje integral de los puntos de conflicto. A todo lo expresado hay que agregarle que en las zonas de desagües cloacales aparte de la manifestación del líquido, por dichos de los empleados que trabajan en el lugar, hay olores nauseabundos originados por el agua servida que muchas tardes sin necesidad de lluvias se hacen presentes”.

Expone que las fotos n° 17, 19, 22, 23, 25 y 26 adjuntas en su informe, corresponden al pasillo en 1° piso paralelo a la medianera norte, expresando que en ellas se puede observar la total falta de mantenimiento del mismo; que éste tiene múltiples fisuras por donde penetra el agua, aislaciones hidrófugas deterioradas, basura que obstruye los desagües, etc.

El informe pericial mencionado fue observado a fs. 588 y 590, por el letrado apoderado de la demandada. Sin embargo, dichas observaciones tienen por objeto las respuestas brindadas por el perito sobre los costos de las reparaciones efectuadas en el inmueble, de manera que no merecen ser resueltas en tanto los puntos de la pericia que resultan relevantes y que son tenidos en cuenta en este acápite, son los referidos a la constatación de daños y su proveniencia.

Por otra parte, en la inspección ocular practicada en autos, cuya Acta obra adjunta a fs. 498/507, y que fuera realizada en fecha 6 de octubre del 2011, el Oficial de Justicia se constituye en el domicilio en cuestión, y deja asentado lo siguiente: “Se acredita que la propiedad es alquilada desde marzo del 2010; que a lo largo de la pared existen algunas manchas, manifestando el Sr. Secretario de la junta técnica presente en este acto, que las mismas se originaron por las lluvias del mes de enero pasado. A la pregunta n° 3, sobre si existen filtraciones de aguas pluviales provenientes del contrapiso de la losa de entrepiso, responde que “en general no se observa ya que casi la totalidad del techo está cubierto por chapa, solo se observan los lugares que no tienen chapa; como respuesta a la pregunta n° 5), responde que el cielorraso que comprende el sector de archivo, se observa dañado con filtraciones de goteras; luego, afirma que en los lugares donde cuenta con cielorraso se observa pequeñas manchas de humedad en el techo del ingreso, y que no se observan humedades en las paredes”.

De la prueba analizada, considero acreditada la existencia de los daños en el local comercial de planta baja del Edificio Consorcio Ideal I invocados por el actor, así como también, que la causa de los mismos tengan su origen en sectores comunes de dicho Edificio. Ello se encuentra constatado mediante la pericia realizada en los autos “Wehbe Miguel Ángel vs. Consorcio Edificio Ideal y otros/medida de aseguramiento de prueba”, Expte:1240/06, por la pericia realizada por el Ingeniero Chrestia en el cuaderno de pruebas del actor n° 7, y por la Inspección Ocular de fs. 498. En las mencionadas pruebas, tal como fuera detallado en los párrafos anteriores, se explica específicamente y con toda claridad, que las filtraciones provienen de vicios existentes en patios de departamentos ubicados en el sector norte del 1° piso, unidades n° 35, 36, 37 y 38, en sector de piscina y solarium, y en sector de pasillos del primer piso; mencionan vicios en el aislamiento hidrófugo de la losa, en bocas de desagüe pluvial, y en el sistema cloacal de dichos departamentos. Mencionan también, la falta de mantenimiento y basura en estos espacios comunes, que contribuyen a agravar la situación de filtraciones; así como el estado de deterioro de las terrazas, indicando que ello las hace permeables a las aguas de lluvia, y a la que se usa para su limpieza.

No caben dudas de que los sectores en donde se encuentran los vicios informados en ambas pericias, son comunes, y por tanto, es responsabilidad del Consorcio los daños que dichos vicios o la falta de mantenimiento de los mismos, puedan ocasionar a los bienes de los consorcistas, o de terceros. Si bien las terrazas de las unidades n° 35, 36, 37 y 38 del primer piso, podrían ser de uso exclusivo de quienes detentan dichas unidades (lo que no se encuentra probado en autos), no dejan

de ser sectores comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, respecto del cual el Consorcio es dueño o guardián.

Así lo ha previsto nuestra normativa legal y jurisprudencial. El artículo 2 de la Ley n° 13.512 de propiedad horizontal deja establecido que: *“Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón: a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines; b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.; c) Los locales para alojamiento del portero y portería; d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos; e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común”*. El artículo citado, deja asentado al final de su redacción, que dicha enumeración no tiene carácter taxativo, y que los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

En idéntico sentido, se ha resuelto que: *“La afectación de cosas comunes al uso privativo no implica modificar la titularidad del espacio -terrazza- que sigue siendo común, sino atribuir la exclusividad de su uso y goce a un propietario determinado o a un tercero, con exclusión de los demás, su aprovechamiento, lo que puede acontecer con locales, patios, jardines, terrazas, cocheras, bauleras sótanos, que si bien pertenecen al conjunto le son adjudicadas en uso privativo a uno o a varios propietarios, generalmente por vía reglamentaria y mediante reserva expresa.- (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, CONSORCIO TORRE MIRADOR Vs. GORBAN EDGARDO MARIO S/ NULIDAD, Nro. Sent: 212 Fecha Sentencia 31/05/2016); OTRO: “El techo es de propiedad común, de modo que en todo caso, si sus defectos fueran causa o concausa de los perjuicios el legitimado pasivo sería el consorcio de propietarios, y no el dueño de la unidad situada en el – último - piso. Aunque no consta en autos que se haya otorgado el reglamento de copropiedad y en su caso, las disposiciones específicas que puedan resultar de sus cláusulas, ni se conoce si existe un consorcio regularmente constituido, es incuestionable que el caso queda aprehendido en el art. 2 de la ley de propiedad horizontal N° 13.512 vigente al tiempo de sucederse los hechos. Conforme a esta normativa, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad”. Su inciso b) dispone que se consideran comunes "... los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc. ...". A su vez, la misma norma declara en su parte final que esta enumeración no es taxativa. Para determinar quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; pues, si se originó en un bien común, el pago deberá efectuarlo el consorcio y, si se originó en un bien de propiedad exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, sentencia del 22/05/2007, autos “Acquistapace, Clyde Ana c. Iss, Pedro”. La Ley Online.Cita online: AR/JUR/11369/2007, doctrina y jurisprudencia citadas: autos “Díaz, Graciela Viviana c. Cons. de Prop. Av. del Libertador Gral S. Martín 4560 y otro s/ daños y perjuicios derivados de la vecindad 24/10/2011 Cita online: AR/JUR/71000/2011 y sus citas: Gabas, Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal, pág. 171; CNCiv., Sala A, 27/04/94, Expte. N° 144.263). La regla en la materia es que el copropietario no es legitimado pasivo de los reclamos de otro consorcistas por la reparación de los daños causados en su unidad funcional, cuando se originan en bienes de propiedad común del edificio. Se ha dicho en tal sentido que “Carece de legitimación pasiva el copropietario demandado por los daños y perjuicios provenientes de humedades, filtraciones o inundaciones en partes comunes del edificio de propiedad horizontal, siendo insuficiente para adjudicarle responsabilidad directa el hecho de que asumiera arreglos que no dieron el resultado esperado” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala I, autos “Arriola, Félix c. Romano, Sara y otro”, sentencia del 18/02/2003. La Ley online. Cita online: AR/JUR/2185/2003). Por consiguiente, los vicios en el techo de la propiedad darían lugar a una responsabilidad directa del consorcio de propietarios, y sólo subsidiariamente de los consorcistas. El hecho de que el consorcio no haya sido demandado, y aún sin que exista prueba de su funcionamiento y representación, no impide advertir que los desperfectos provenientes del techo del bloque de departamentos no pueden comprometer la responsabilidad exclusiva del propietario del último piso, quien -como todos los consorcistas- sólo responderá directa e individualmente por los daños que causen las cosas de su dominio exclusivo”(CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Nro. Sent: 157 Fecha Sentencia 28/04/2016; OTRO: “Estima por ello que, siendo una de las causas probables de los daños las pérdidas sufridas en las instalaciones generales del edificio, corresponde que el consorcio de propietarios tenga el carácter de parte demandada en el presente proceso. De configurarse tal hipótesis relativa a la fuente primigenia de las filtraciones, podría determinarse que las humedades padecidas por la unidad funcional de la actora provinieron de una cañería común y correspondería, en tal caso -y sin que el presente razonamiento implique juzgamiento alguno sobre los hechos controvertidos-, que el consorcio de*

*propietarios deba afrontar la reparación de los daños producidos por la cosa viciosa y siendo ello así, la acción debe ser dirigida también en su contra” (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, VELARDEZ NORA ESTELA Vs. TERAN FEDERICO AUGUSTO Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS, Nro. Sent: 88 Fecha Sentencia 28/04/2011); OTRO: “El actual Código Civil y Comercial, al regular la propiedad horizontal, considera que las cañerías, en toda su extensión, son partes necesariamente comunes -art. 2041, inc. f)-, valoración que no puede ser modificada ni siquiera a través del correspondiente Reglamento de copropiedad. En comentario a la norma citada se dijo que “El inciso f, que menciona a “las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional”, pondrá fin a discusiones que se generaban cuando debía repararse un caño, y no había acuerdo sobre si se trataba de una parte propia o común. Ahora queda claro que los caños son comunes “en toda su extensión” lo que significa que el arreglo debe ser a cargo del consorcio” (Kiper Claudio, “Tratado de Derechos Reales-Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, Tomo 1, págs. 572/573, Rubinzal-Culzoni Ed.)” (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3, “GUTIERREZ PALACIOS BERTA ROSA Vs. DE BELLUNI MARIA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”, Nro. Sent: 251 Fecha Sentencia 17/05/2017).*

Por los argumentos expuestos, corresponde atribuir la responsabilidad contractual de tipo objetiva, en base a lo normado en el artículo 9 de la Ley n° 13.512 de Propiedad Horizontal, y el artículo 1113, segunda parte, del Código Civil, al Consorcio de Propietarios del Edificio Ideal I, en tanto se encuentran probados los daños ocasionados al inmueble de propiedad del actor, Sr. Miguel Ángel Whebe, ubicado en la planta baja, unidad n° 33, inscrita en el registro inmobiliario en la matrícula N-19755/33, y la relación de causalidad aparente y lo suficientemente adecuada entre ellos y el hecho dañoso (filtraciones provenientes de sectores comunes del primer piso del edificio Ideal I).

#### **V.- De la procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados.**

##### **a) DAÑO EMERGENTE:**

Reclama la suma de \$97.500 (pesos noventa y siete mil quinientos), o lo que más o menos surja de la prueba en autos, en concepto de las reparaciones necesarias a fin de dejar el local comercial en condiciones.

Solicita se tenga en cuenta el dictamen pericial emitido en el expediente n° 1240/06 de medida de aseguramiento de prueba, así como también, el hecho de que a la fecha de interposición de demanda, las tareas de reparación comenzaron a ejecutarse.

En el presente rubro deberán ponderarse los presupuestos en la instrumental ofrecida por el actor, y el informe de la prueba pericial.

De la prueba instrumental ofrecida en autos, cabe destacar el presupuesto del Arquitecto Fernando Perez Zamora, confeccionado en fecha 12/02/2008, en el cual se describen los trabajos y el costo de los mismos, a realizar en el local comercial de planta baja del edificio de Av. República del Líbano n° 943. El arquitecto explica en 10 puntos, la totalidad de trabajos que, según su criterio, deberían realizarse en el inmueble para solucionar los daños y deterioros existentes en el mismo, a cuya redacción me remito, en honor a la brevedad. Explica que aquellos trabajos, que se determinan de la simple observación, poseen un costo de \$97.500 (pesos noventa y siete mil quinientos)

A fs. 482, en el marco de la prueba de exhibición de documentación, el Arquitecto Fernando Luis Pérez Zamora, reconoce el original del instrumento de fecha 12/02/2008 que se le exhibe, indicando que fue emitido en forma personal y que tiene su firma.

Luego, en el cuaderno de pruebas del actor n° 7, se produce prueba pericial técnica, en donde el perito sorteado en autos, Ingeniero Civil Jorge Gabriel Chrestia, informa que, a la fecha de su informe (presentado el 05/12/2012), el valor de las reparaciones descriptas en los puntos III 1) y 2), y 3.1 del informe pericial del Ingeniero Salas, realizado en la medida de aseguramiento de prueba mencionada en la presente, ascienden a \$223.372,65 (pesos doscientos veintinueve mil trescientos

setenta y dos con 65/100 - v. fs. 579/584)

Explica el perito que no todos los trabajos descriptos en el informe pericial del Ingeniero Salas fueron realizados en el inmueble; sino que, para poder habilitar el salón para su uso, se construyó un cielorraso recolector de los líquidos que infiltran por las losas. Menciona, que las filtraciones siguen existiendo al momento de la pericia. En las respuestas n° 3 y 5, el perito Chrestia explica qué trabajos sí se realizaron en el inmueble, a cuyo detalle me remito, en honor a la brevedad, e indica que no le es posible determinar el valor, a ese momento, de los trabajos realizados.

La demandada, a fs. 588/589 y 590, realiza manifestaciones y observaciones al informe presentado, más no lo impugna y contradice mediante contrapericia alguna. Ello motiva la ampliación del informe de pericia que obra a fs. 599, en donde el Ingeniero Chrestia explica que el daño a la propiedad existe y no se ha solucionado a esa fecha, y que las tareas que sí se ejecutaron por el Arquitecto Fernando Pérez Samora en su momento, constituyeron un paliativo para poder habilitar el salón comercial, más no así una solución de fondo.

En estos términos, considero que el rubro reclamado luce ajustado a derecho, en tanto se encuentran probados los costos a los que asciende la reparación de los daños ocasionados en el inmueble del actor. La parte demandada no produjo prueba alguna para refutar lo acreditado por el actor.

Por estos motivos, corresponde admitir el presente rubro indemnizatorio. Para su cuantificación, tomaré en cuenta los costos informados por el Perito sorteado en autos, Ingeniero Civil Jorge Gabriel Chrestia, por lo que se admite la suma de \$223.372,65 (pesos doscientos veintinueve mil trescientos setenta y dos con 65/100), a la fecha de presentación de la pericia. A dicha suma, se le deberán adicionar intereses a calcular: 1) aplicando una tasa de interés del 8% anual desde el 17/05/2006 (fecha del Acta Notarial de Constatación N° 217), hasta el 05/12/2012 (fecha de presentación de pericia); 2) aplicando la tasa pasiva promedio mensual del Banco Central de la República Argentina desde el 06/12/2012 hasta la fecha de esta sentencia; 3) aplicando la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 25/10/2023, hasta su total y efectivo pago.

#### **b) PRIVACIÓN DE USO:**

Por este rubro se reclama la suma de \$195.500, indicando que su parte debe ser resarcida desde que se vio privada de explotar el local comercialmente, fin para el que fue adquirido, en razón de las pésimas condiciones que presentaba.

Indica, que el daño reclamado resulta exigible desde que el actor notificó fehacientemente los daños en el inmueble, mediante el Acta Notarial de Constatación, Escritura n° 217, de fecha 17/05/2006 por ante la Escribana Laura Marina Teannenbaum.

Explica, que el monto reclamado se obtiene de multiplicar los 23 meses que transcurren a partir de esa fecha, a la de interposición de demanda, por la suma de \$8.500 (pesos ocho mil quinientos), que según las valuaciones inmobiliarias que acompaña, posee el costo de alquiler.

Estimo que, de los daños acreditados en autos, a cuya especificación me remito, hacen presumible concluir que el inmueble se hubiere encontrado indisponible para el actor, ocasionándole de esta manera, un perjuicio económico.

Ello resulta probado, en especial, con la Inspección Ocular llevada a cabo en fecha 6 de octubre del 2011 (fs. 498), en donde el Oficial de Justicia deja asentado que la propiedad es alquilada desde marzo del 2010; manifestando el Sr. Secretario de la junta técnica presente en el acto de inspección, por ser inquilino, que las manchas de humedad que se observan en el inmueble, se originaron por

las lluvias, y que en general no se observan filtraciones de aguas pluviales provenientes del contrapiso de la losa de entrepiso, ya que casi la totalidad del techo está cubierto por chapa, y que ellas sólo se observan los lugares que no tienen chapa. Esto ilustra que el local comercial pudo ser alquilado, luego de realizar las obras de reparación, tal como lo explica el perito Jorge Chrestia a fs. 599, cuando refiere que el daño a la propiedad existe y no se ha solucionado a la fecha de su pericia, y que las tareas que sí se ejecutaron por el Arquitecto Fernando Pérez Samora en su momento, constituyeron un paliativo para poder habilitar el salón comercial, más no así una solución de fondo.

Por lo tanto, considero que la sola privación del inmueble, produce por sí misma una pérdida susceptible de apreciación pecuniaria, y que debe ser indemnizada. Al respecto, Nuestros tribunales tienen dicho que: *“Los actores reclaman lucro cesante fundado en la privación del uso del inmueble durante el tiempo que el mismo deba permanecer inutilizado como consecuencia de las reparaciones que se le deben efectuar y el tiempo que la realización de dichos arreglos demanden. Conforme las constancias de la causa es dable deducir que la reparación del inmueble genera una indisponibilidad del mismo que se configura como un daño autónomo. No debe confundirse el perjuicio atinente a los daños materiales en el bien raíz, con aquel representado por la privación de uso. Si bien aquellos son el puente que conduce a la admisión de éste otro rubro, con la indemnización del valor completo de los deterioros del predio no se cubre el perjuicio adicional por la indisponibilidad temporal del inmueble que de suyo acarrea el tiempo requerido para las reparaciones del mismo que permitan restituirle a un estado de conservación idóneo para su habitabilidad o su alquiler (cfr. similar criterio sustentado por esta Corte en sentencia n° 473 del 22/5/2009, “Vargas Humberto Javier y otro vs. Empresa Gutiérrez S.R.L. y otro s/Daños y perjuicios”)*. (cfr. CSJTuc., sentencia n° 106 del 07/3/2000). DRES.: GOANE - GANDUR - SBDAR. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal ALONSO DE BUFFO ELVIRA ELENA Y OTROS Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Nro. Sent: 252 Fecha Sentencia: 16/04/2012.

Ahora bien, el actor refiere que en fecha 17/05/2006 intimó o notificó al Consorcio demandado, de los daños del inmueble, solicitando que a partir de esa fecha se cuantifique el daño reclamado.

Según el Consorcio demandado, el actor no efectuó notificación o intimación alguna respecto a los daños que hubieren en el inmueble.

Sin embargo, del Acta Notarial de Constatación, Escritura n° 217, de fecha 17/05/2006 (fs. 18/19), surge que la Escribana Adscripta al Registro n° 36, Laura Marina Tennenbaum, deja asentado que se constituye en calle Laprida n° 340 de esta Ciudad, donde es atendida por el Dr. Cristian García, quien le expresa que es el Administrador del Consorcio Ideal I, y que, luego de efectuarle el pago de las expensas adeudadas, la Escribana expone que: “procedo a expresarle al Dr. García que el requirente se reserva el derecho de promover acciones judiciales contra el Consorcio nombrado por los daños y perjuicios que le ocasionó la indisponibilidad del local de Planta Baja desde el mes de mayo de 2005 al mes de abril de 2006, según se me solicitó”. Cabe destacar, que al ser lo constatado un acto efectuado por la propia Escribana interviniente, goza de plena fe, y la única manera de desvirtuarlo es mediante una acción de redargución de falsedad, lo que no ocurrió en autos.

Por su parte, al producirse la prueba testimonial, el Sr. Cristian García, a fs. 197, manifiesta conocer al actor en su función de administrador del Consorcio Ideal I y durante el tiempo en que duró su gestión, y entre diversas cuestiones que relata en su testimonio, responde que, en ocasión del acta notarial de ofrecimiento de pago de las expensas adeudadas, la escribana actuante le comunicó la reserva del Sr. Wehber de iniciar acciones contra el Consorcio por la indisponibilidad del local, pero esgrime que dicha situación no representa para el consorcio una intimación ni reclamo de ninguna especie, que contradijera lo claramente expresado en las cartas documentos remitidas con anterioridad, en las que el actor adjudicó responsabilidad al Banco Hipotecario. Afirma que la administración tuvo acceso y conocimiento directo del estado del local en ocasión de la medida

preparatoria.

Es decir, el entonces administrador del Consorcio, Cristian García, reconoce que el Sr. Wehber efectivamente, hizo reserva de iniciar acciones contra el Consorcio por la indisponibilidad de su local comercial.

Estimo que la demás prueba testimonial (fs. 214/219), así como las Actas de Asambleas del Consorcio adjuntas en autos, analizadas en la prueba pericial contable producida a fs. 663/674 y 681/683, no son conducentes para acreditar los hechos esgrimidos por las partes y que fundan la pretensión de autos, en tanto no ilustran ni aportan datos concretos referidos a la toma de conocimiento del Consorcio respecto a la indisponibilidad del inmueble de propiedad del actor. En este sentido, no me encuentro obligado a analizar y ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el rubro en estudio (cf. art. 321 del CPCyCT Ley n° 9.531).

Por este motivo, al no ser valorados los testimonios de fs. 214/219, es que tampoco cabo pronunciarme respecto a las tachas formuladas a los mismos.

Asimismo, queda probado que, luego, el inmueble fue alquilado en el año 2010, tal como surge del informe obrante a fs. 295 emitido por el Ministerio de Educación, quien remite copia del Contrato de locación del inmueble de Av. República del Líbano N°943, planta baja, sellado en fecha 11/05/2010, celebrado entre el Ministerio, representado por la Sra. Ministra de Educación Silvia Rojkes de Temkim y el Sr. Miguel Ángel Wehbe, en cuya cláusula segunda se estipula una duración del contrato de 3 años, a contar desde el 01/05/2010.

Ello luce corroborado con la prueba testimonial de reconocimiento producida a fs. 242 por el Sr. Palacios Eduardo, DNI n° 16.685.786, quien manifiesta que él mismo intervino profesionalmente en el alquiler del inmueble del actor, indicando que lo alquiló a la Secretaría de Estado de Educación de la Provincia. En relación a la tasación del inmueble, reconoce haber realizado la tasación de fecha 11/04/2008 que se le exhibe en dicho acto, y que obra adjunta a fs. 10, y aclara que la misma se hizo en función a la descripción y superficie del inmueble con el justiprecio estimado en ese momento, en función de la ubicación y valores de mercado. Según su tasación, el inmueble del actor posee un valor locativo en el mercado de \$9.800 al mes de Abril de 2008.

A fs. 243/245, el demandado formula tacha contra el testigo Palacio, al sostener que el mismo no es idóneo para prestar declaración, atento a la ambigüedad y contradictorio de sus dichos. Sin embargo, no advierto ambigüedad, contradicción ni poca contundencia en sus dichos. Considero que el testigo expone los hechos tal cual como los conoce. Además, a mi criterio, lo afirmado por el testigo luce congruente con la demás prueba producida en autos. Por estos motivos, considero que la tacha formulada no puede prosperar.

De la prueba de reconocimiento obrante a fs. 238, Socoliski Darío Marcelo, exhibido el original del instrumento de fecha 09/04/08, de fs. 11, (valuación del inmueble sito en Avda. República del Líbano N°939/943, Local comercial PB), reconoce que el instrumento fue emitido por su inmobiliaria y la firma rubricada corresponde de su puño y letra. De su lectura, se obtiene que para la inmobiliaria, el inmueble posee un precio locativo en el mercado de \$7.000 a \$8.000 para el mes de Abril de 2008.

Por su parte, el informe de la Inmobiliaria Caram que obra adjunto a fs. 748, no aporta datos relevantes a los fines de obtener un valor locativo de la propiedad en cuestión, de manera que no será tenido en cuenta al no ser conducente. En consecuencia, no corresponde resolver la impugnación que fuera efectuada al mismo, mediante presentación de fs. 751.

En estos términos, puedo concluir lo siguiente: que se encuentra probado que el inmueble de propiedad del actor estuvo indisponible para su uso y alquiler, desde el 17/05/2006 (fecha de intimación por Acta Notarial n° 217), hasta el 01/05/2010 en que comenzara la vigencia del contrato de alquiler del mismo celebrado con el Ministerio de Educación de la Provincia. Es decir, el actor no tuvo disponibilidad del inmueble durante un periodo de 48 meses; en cuanto al valor locativo, considero razonable tomar el consignado en el contrato de locación de fs. 295, atento la persona del Locatario (Gobierno de la Provincia de Tucumán), por lo que estimo el valor locativo del inmueble del actor, al 01/05/2010, en la suma de \$14.000.

Por lo tanto, corresponde admitir el rubro en estudio, por la suma de \$672.000 (pesos seiscientos setenta y dos mil), al 01/05/2010, que se obtiene de multiplicar la cantidad de meses en que el actor no pudo disponer del local comercial de planta baja (48 meses), por la suma de \$14.000 que se calcula como valor mensual locativo del mismo. A dicha suma, se le deberán adicionar intereses a calcular: 1) aplicando una tasa de interés del 8% anual desde el 17/05/2006 (fecha del Acta Notarial de Constatación N° 217) hasta el 01/05/2010 (fecha del contrato de locación de fs. 295); 2) aplicando la tasa pasiva promedio mensual del Banco Central de la República Argentina desde el 02/10/2010 hasta la fecha de esta sentencia; 3) aplicando la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 25/10/2023, hasta su total y efectivo pago.

**c).-DAÑO MORAL:** Se reclama por este concepto la suma de \$15.000 (pesos quince mil).

En relación al daño moral en este tipo de casos, nuestra jurisprudencia tiene dicho que: *"El deterioro del departamento en donde vive la actora, patentizado en las constancias de autos y en especial en la pericial en ingeniería civil, posee aptitud suficiente para ocasionar los padecimientos, sinsabores y malestares en general que aduce la damnificada. Cabe señalar que es el hogar en donde reside el que ha sido afectado por las infiltraciones de humedad, la residencia que constituye el centro de la vida íntima de una persona en donde ésta despliega sus quehaceres cotidianos y que constituye o debe constituir un solaz para afrontar el agobio de las preocupaciones de la vida en sociedad y ser apto para convertirse en ámbito propicio para reuniones sociales y familiares, propios de la naturaleza social del ser humano. Es decir que se ha afectado no sólo la faz estética del departamento sino que también se observa que los deterioros causados por la humedad constituyen un verdadero caldo de cultivo de hongos en el dormitorio y el vestidos, ámbitos éstos que requieren confort y salubridad, por lo que se puede colegir que la salud psíquica y física de su moradora también se ha visto negativamente afectada. Es por todo ello que juzgo prudente admitir lo reclamado y fijar el monto del daño moral de la actora".* DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ. Registro: 00039370-05 CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 YAÑEZ MARIA ELENA DEL ROSARIO Vs. CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO MENDOZA Y MUÑECAS Y OTRO S/DAÑOSY PERJUICIOS Nro. Sent: 442 Fecha Sentencia: 30/09/2014.

Ello porque el daño moral debe ser conceptualizado como una afectación disvaliosa del espíritu de la persona, no sólo vinculado al dolor o sufrimiento físico de la misma, sino también a todo derecho personalísimo, principalmente su integridad personal, salud psicofísica, afecciones espirituales e interferencia en su proyecto de vida (art. 1738 del Código Civil y Comercial); y la reparación de los daños debe ser plena (art. 1083 Código Civil, coincidente con el art. 1740 del Código Civil y Comercial).

Mosset Iturraspe principia señalando que *"no debe confundirse la traducción económica de todo daño (sea a la persona o sea moral) con la repercusión patrimonial", rechazando la posibilidad de que puedan existir daños puros ajenos a una cuantificación económica, pues "los golpes en el patrimonio suelen alcanzar a la persona, sin un mal a ella causado; pero los que padece la persona pueden no repercutir sobre el patrimonio, salvo en la medida en que origine, para la víctima, un crédito dinerario —la indemnización— que es parte del patrimonio"* (Mosset Iturraspe, Jorge, "Daño moral. Noción. Crítica a la denominación. Daño extrapatrimonial. Daño a la persona", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 7), sosteniendo que *"la expresión daño moral ha tenido la virtualidad de limitar la visión de la persona humana, de recortarla o detenerla desde una óptica poco feliz, la del dolor, a partir, precisamente, de la calificación del daño extrapatrimonial resarcible como daño 'moral'* (Mosset Iturraspe, Jorge, "Daño

moral. Noción. Crítica a la denominación. Daño extrapatrimonial. Daño a la persona", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 11). Este autor precisa que "sus objeciones son de muy variado tipo, de las cuales anota tres: A. La expresión 'daño moral' es inapropiada o inadecuada, y además equívoca; B. la tesis reduccionista: daño moral = dolor, deja afuera una serie importante de perjuicios que la persona puede padecer, y C. el sufrimiento o dolor, así expresado, además de provocar reacciones negativas -contrarias a su resarcimiento-, no explicita adecuadamente, en múltiples casos, dónde se origina el porqué de su causación". Es por ello que propone, como nueva calificación, la sustitución del "daño moral" por "daño a la persona", reduciendo el campo de comprensión del primero a ser una especie dentro de los males hechos a la persona (género), que únicamente se identifica con el dolor, sufrimiento, angustia o desolación.

Por su parte, Fernández Sessarego, desde su conocida postura humanista que ha sido introducida expresamente en los textos del Código Civil y Comercial, recuerda que *"la reparación de un daño a la persona exige, como es fácilmente comprensible en este nivel de la historia, criterios y técnicas adecuadas a un ser libre que sustenta una unidad psicosomática que le sirve de soporte y de instrumento para su realización personal. Criterios y técnicas diferentes, tradicionales y conocidas, son las que, como bien sabemos, se han venido aplicando para resarcir los daños a las cosas, siempre valorables en dinero. Lo grave, por desconocimiento de la naturaleza del ente dañado, es que se han utilizado erróneamente estos criterios y técnicas para reparar un daño a la persona..."* (Fernández Sessarego, Carlos, "Daño moral y daño al proyecto de vida", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 37). Sobre esta base propone diferenciar primero entre el daño a las cosas del daño a las personas, y luego, como segunda, una calificación que tenga en cuenta las consecuencias derivadas del daño, diferenciando, entonces, entre los daños patrimoniales o extrapersonales y extrapatrimoniales o daños personales.

También se ha señalado sobre la evolución del daño extramatrimonial o moral que *"La concepción que lo limita al dolor (físico o espiritual), por su estrechez, fue la que habilitó la incorporación de las terceras categorías de daño a las que hemos hecho referencia. Sin embargo, también se postuló un criterio sumamente amplio, entendiéndose comprendidas en el daño moral todas las consecuencias espiritualmente disvaliosas de la lesión a la persona, sea cual sea el derecho o el interés lesionado. Además, se discutía si las personas jurídicas podían o no padecer daño moral, existiendo criterios contrapuestos. El Cód. Civ. y Com. ha modificado y tomado partido por varias de estas cuestiones, con una mirada de mayor apertura"; y, sobre el contenido del concepto, que: "Si bien en el Cód. Civ. y Com. no se lo define de manera explícita, en el art. 1741 se dispone respecto de la indemnización de las consecuencias no patrimoniales derivadas del suceso lesivo. Dicha locución tiene una amplitud tal que permite abarcar todas las repercusiones anímicamente perjudiciales derivadas de un suceso dañoso, se trate de un damnificado directo o indirecto, en tanto y en cuanto guarden adecuada relación de causalidad con el hecho y estén comprendidas en el elenco de las consecuencias indemnizables (art. 1726, Cód. Civ. y Com.). La norma debe complementarse con lo dispuesto en el art. 1738 del Cód. Civ. y Com. Se explicita allí, claramente, que la "indemnización" (que nosotros entendemos como daño resarcible) incluye las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, de su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resulten de su interferencia en su proyecto de vida. Por ello puede concluirse que, debidamente calibrada la situación, nada queda excluido, pues en tanto y en cuanto se produzca la lesión a dichos derechos o intereses jurídicos, su repercusión en la persona constituirá "daño moral" y, por ende, deberá ser indemnizado. Ello termina con un amplio debate en el marco del Cód. Civ., adoptándose la concepción amplia respecto al daño moral y cuyo contenido excede ampliamente el concepto de "dolor" o al "sufrimiento". No cabe dudar de que el daño moral comprende todas las consecuencias perjudiciales en las capacidades del entender, querer y sentir, derivadas de la lesión a intereses no patrimoniales, y que se traducen en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba el damnificado antes del hecho, como consecuencia de este, y anímicamente perjudicial. No se trata de algunas consecuencias, debiendo las restantes ser emplazadas en otras categorías de daño; se trata de la totalidad. El daño moral se manifiesta de las más diversas maneras: con dolor físico, tristeza, angustia, secuelas psicológicas, diversas dificultades en la vida cotidiana y de relación, etcétera."* ("Tratado de Derecho Civil y Comercial" - 2.a edición - Director: Andrés Sánchez Herrero - Coordinador: Pedro Sánchez Herrero - Tomo III - Responsabilidad Civil - Autores: ALDO M. AZAR y FEDERICO OSSOLA; Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2018; Editorial La Ley; Libro digital, Archivo Digital: descarga y online ISBN 978-987-03-3653-2; págs. 221/224).

El art. 1741 del CCyC, establece la siguiente pauta: *“Está legitimado para reclamar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales el damnificado directo. El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas”*. En el presente caso, el actor acreditó haber sufrido daños materiales que ocasionaron consecuencias nocivas para su salud, tanto física como emocional, característicos de un daño moral o extrapatrimonial.

En cuanto a la cuantificación de este daño moral o extrapatrimonial, me adhiero al criterio señalado por la Jurisprudencia al considerarse que: *“La cuestión de la cuantificación del daño moral es ardua y merece un abordaje desde las múltiples facetas que involucra. Partiendo de la naturaleza resarcitoria del daño moral (y no punitiva) la determinación dineraria de este rubro no debería, en principio, estar ligada a los daños materiales. Dificulta el panorama la aparente contradicción de mensurar en dinero lo inconmensurable, lo que ha valido la recordada crítica del maestro Llambías cuando hablaba del “precio del dolor” (dar dinero a cambio de lágrimas). Doctrina especializada (Zavala de González Matilde, “Cuánto por daño moral”, La Ley, 1998 – E, 1057) ha sugerido como posibles pautas para esta determinación las siguientes: a) El factor de atribución ya que, por ejemplo, la subjetividad del responsable puede agravar el daño moral si ha mediado una culpa grave que acentúa la sensación de injusticia; b) La gravedad objetiva del menoscabo y las circunstancias de la víctima, ya que puede haber injurias más desmerecedoras que otras y su gravedad se acentúa si han sido difundidas públicamente; c) El tiempo en que dura el agravio; d) Pluralidad de intereses lesionados, como por ejemplo, casos en donde sólo se afecta lo estético y otros en donde también se afecta la intimidad y la reputación pública y social; e) Pluralidad de víctimas; f) La situación de la víctima, correspondiendo en líneas generales una condición patrimonial media, con prescindencia de la real de la víctima del caso; g) La situación del responsable, sin que ello importe conceder indemnizaciones cuantiosas cuando el autor es opulento, aunque sí pueden atenuarse cuando es menesteroso y máxime si el damnificado no (art. 1.069 Cód. Civ.). Parecidos parámetros ha señalado Mosset Iturraspe (“Diez reglas sobre cuantificación del daño moral”, La Ley, 1994 -A, 728): 1) no a la indemnización simbólica; 2) no al enriquecimiento injusto; 3) no a la tarifación con piso o techo; 4) no a la determinación sobre la base de la mera prudencia; 6) sí a la diferenciación según la gravedad del daño; 7) sí a la atención de las peculiaridades del caso: de la víctima y del victimario; 8) sí a la armonización de las reparaciones en casos semejantes; 9) sí a los placeres compensatorios; 10) sí a las sumas que puedan pagarse en el contexto económico del país y el estándar general de vida.”* (DRES.: ACOSTA - DAVID. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 - CALVO JOSE LEANDRO Vs. EL CEIBO S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 598 - Fecha Sentencia: 06/11/2015 - Registro: 00043255-06).

Encontrándose debidamente acreditado, como ya vimos, que la unidad del actor experimentó daños a raíz de las filtraciones de agua provocadas por vicios provenientes de sectores comunes del edificio Ideal I, y teniendo en cuenta la entidad y magnitud de los daños, que hasta lo tornaron inhabitable e improductiva, es innegable que el actor ha experimentado sufrimientos y padecimientos de orden espiritual que deben ser indemnizados, motivo por el cuál, y encontrándose librada su determinación al prudente arbitrio judicial, estimo justo y prudencial, acordar por este renglón resarcitorio la suma de \$800.000 (Pesos ochocientos mil), a la fecha de esta sentencia. A dicha suma, se le deberán adicionar intereses a calcular: 1) aplicando una tasa de interés del 8% anual desde el 17/05/2006 (fecha del Acta Notarial de Constatación N° 217) hasta la fecha de esta sentencia; 2) aplicando la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 25/10/2023, hasta su total y efectivo pago.

V.- Por todo ello, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por Miguel Angel Wehbe, en contra del Consorcio de Propietarios Edificio Ideal I, por daños y perjuicios. En consecuencia, se condena a éste último a abonar al actor, la suma de \$1.695.372,65 (pesos un millón seiscientos noventa y cinco mil trescientos setenta y dos con 65/100), con más los intereses a calcular conforme se establece en cada rubro, en el término de diez días de notificada la presente resolución.

VI.- Resta abordar las costas, las que siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el Art. 61 CPCyCT Ley 9.531, se imponen a la parte demandada vencida.

Por ello:

**RESUELVO:**

**I) RECHAZAR LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN**, interpuesta por el representante del **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO IDEAL I**, conforme todo lo considerado.

**II) HACER LUGAR A LA DEMANDA POR DAÑOS Y PERJUICIOS** promovida por **MIGUEL ÁNGEL WEHBE** - L.E. n° 7.057.280, en contra del **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO IDEAL I** - CUIT n° 30-70843467-8. En consecuencia, se condena al Consorcio de Propietarios Edificio Ideal I, a abonar al actor, Miguel Ángel Wehbe, la suma de **\$1.695.372,65 (pesos un millón seiscientos noventa y cinco mil trescientos setenta y dos con 65/100)**, con más los intereses calculados conforme se establece en cada rubro, en el término de diez días de notificada la presente resolución.

**III) COSTAS**, a cargo del demandado Consorcio de Propietarios Edificio Ideal I, según se considera.

**IV) RESERVAR** pronunciamiento de regulación de honorarios para su oportunidad.-

**HÁGASE SABER.** - 822/08 LMA

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 24/10/2023**

Certificado digital:  
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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