

Expediente: **4382/19**

Carátula: **GUTIERREZ LUIS ENRIQUE C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALE SAN JUAN 313 Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **08/11/2025 - 00:00**

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

20085101103 - GUTIERREZ, LUIS ENRIQUE-ACTOR/A

20267822485 - MANSILLA, MARIA TERESA-DEMANDADO/A

90000000000 - AGUIRRE, EUGENIA-DEMANDADO/A

20276524608 - CONSORCIO CALLE SAN JUAN 313, -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 4382/19



H102335832977

JUICIO: “GUTIERREZ LUIS ENRIQUE c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALE SAN JUAN 313 Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte. n° 4382/19”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 07 de noviembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 5/10 del expediente digitalizado, se apersona Luis Enrique Gutiérrez - DNI N° 8.564.870, con el patrocinio del letrado Carlos Adrián Gutiérrez, y promueve demanda de daños y perjuicios en contra del Consorcio de Edificio Puerto Banus, sito en calle San Juan N° 313 de esta ciudad, María Teresa Mansilla, en su carácter de Administradora del mencionado consorcio y propietaria del departamento ubicado en el 6° piso “B” del edificio, y de Eugenia Aguirre, quien reviste el carácter de propietaria del departamento ubicado en el 8° piso del edificio y usuaria de la terraza; por la suma de \$32.241,04, o lo que más o menos resulte de las pruebas a producirse en la causa, más intereses, gastos y costas. Asimismo, solicita la remoción de la administradora.

Explica, que la acción interpuesta tiende a hacer cesar la incertidumbre a la que se ve sometido por el comportamiento arbitrario de la administración y del autor material del levantamiento de la cubierta del techo del edificio, que provocó graves daños que merecen ser reparados en los cielorrasos y humedades extendidas en las paredes superiores del departamento de su propiedad, ubicado en el 7° piso, contrafrente del edificio en cuestión; como así también, solicita se obligue al

consorcio a que se haga cargo del mantenimiento, conservación y custodia permanente de la terraza del edificio, por ser un espacio común; y se remueva a la administradora de su cargo, por los graves incumplimientos a sus obligaciones.

Relata, que su reclamo por el problema generado en la terraza del edificio se remonta al año 1996, fecha en la que adquirió su departamento; y se mantuvo a lo largo de los años en los que hizo saber a la administradora del conflicto, solicitando que convoque a una reunión de propietarios a los fines de su tratamiento y resolución.

Continúa relatando, que después de años de reclamos y de reuniones fracasadas, en fecha 17/02/2016, remitió una carta documento constituyendo al consorcio en mora, y que jamás fue contestada; todo lo cual demuestra que jamás abandonó su derecho, y que intentó postergar la interposición de la presente demanda para evitar el juicio.

Refiere, que la misma administradora manifestó, en una circular enviada a los consorcistas, que un propietario del octavo piso levantó el “lamiplas” que tenía la terraza para pintar y hacer un jardín, todo lo cual revela la falta gravísima de la administración y justifica su remoción.

Por último, al final del escrito inicial, consta que el señor Mario Humberto Michel - DNI N° 36.856.491, propietario del departamento ubicado en el 7° piso “A” del edificio, reconoce los hechos y el derecho invocados por el actor, pidiendo ser excluido de la condena en costas. En prueba de sus dichos, acompaña documentación que se detalla a fs. 36 y se reserva en caja fuerte del Juzgado.

Seguidamente, a fs. 35, el actor desiste de la acción en contra de la señora Eugenia Aguirre, y mantiene la demanda en contra del consorcio y su administradora; lo que se recepta favorablemente mediante proveído de fs. 37.

A continuación, mediante presentación digital de fecha 08/04/2021, el actor amplía su demanda y menciona que, luego de estar ausente en la provincia por más de un año a raíz de la pandemia, ingresó a su departamento y constató la existencia de nuevos daños provocados en el cielorraso de los balcones, living comedor, baño y lavadero. De ahí, que solicita se condene al consorcio a realizar las reparaciones de estos últimos deterioros.

Luego, mediante presentación digital de fecha 27/10/2021, el actor denuncia que el 08/09/2021 el consorcio fue convocado a una reunión extraordinaria en la que debatió la indemnización que le corresponde por los daños sufridos y que, a pesar de que los propietarios estuvieron de acuerdo en la existencia de la deuda, se propuso reconocer a su favor el valor de 5 expensas en un solo pago (lo que ascendería al total de \$37.520) y, respecto a los honorarios de su abogado, el valor de una consulta y media escrita; todo lo cual considera manifiestamente insuficiente, pero actúa como un reconocimiento de su derecho.

Corrido el traslado de la demanda, mediante presentación digital de fecha 10/12/2021, se apersona la señora María Teresa Mansilla, con el patrocinio del letrado Federico José Rodríguez, y plantea la falta de legitimación pasiva en tanto no detenta el cargo de administradora del edificio en cuestión desde el 13/04/2021, fecha en la que se aceptó su renuncia presentada el 09/08/2019, y por cuanto el actor tampoco se encuentra legitimado de manera personal para iniciar una acción en su contra, ya que la remoción del administrador corresponde al consorcio de propietarios.

Subsidiariamente, efectúa una negativa general y particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contesta la demanda y solicita su rechazo por considerar que, mientras duró en el cargo de administradora del consorcio, llevó a cabo su tarea de manera ordenada y desinteresada. En

prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada.

Corrido el traslado de ley, respecto de la defensa opuesta por la demandada, el actor lo contesta mediante presentación digital de fecha 09/02/2022, solicitando su rechazo por considerar que la accionada se allanó a la demanda. En efecto, dice que su actitud evidencia un allanamiento tácito en tanto decidió someterse voluntariamente a sus pretensiones, conforme surge de la asamblea realizada. Además, indica, que cuando se realizó la mediación previa, aquella compareció y participó de la misma.

Posteriormente, mediante presentación digital de fecha 31/10/2022 se apersona el señor Agustín José Peña, en su carácter de administrador y representante del Consorcio Edificio Puerto Banus, con el patrocinio letrado de Gustavo Llovera Naufe, y, en su nombre y representación, opone defensa de prescripción de la acción de daños y perjuicios entablada, en tanto que, de la propia demanda, surge que el actor manifiesta que su reclamo data del año 2016 y el curso de la prescripción no fue suspendido o interrumpido desde entonces.

Subsidiariamente, efectúa una negativa general y particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contesta la demanda y solicita su rechazo por entender que se está en presencia de un conflicto entre dos consorcistas que se pretende extender al consorcio, el que no resulta pasivamente legitimado por el mantenimiento de la unidad N° 19, correspondiente al inmueble que se encuentra arriba del de propiedad del accionante. En tal sentido, señala que actor conoce la situación por cuanto suscribió el reglamento de copropiedad al adquirir su departamento; y que, además, el consorcio carece de atribución y facultad para entrometerse, para verificar, controlar, mantener o resguardar dicha unidad privativa.

Por último, solicita se declare abstracto el pronunciamiento respecto del pedido de remoción de la administradora, por cuanto la señora Mansilla renunció en su oportunidad, y dicha renuncia fue aceptada por la asamblea. En prueba de sus dichos, acompaña documentación digitalizada.

Corrido el traslado de ley respecto de la defensa opuesta por el representante del consorcio, mediante presentación digital de fecha 29/11/2022, lo contesta el actor solicitando su rechazo por considerar que dicha defensa fue articulada de manera abstracta. Además, hace un recuento de los hechos suscitados y remarca que el consorcio reconoció su derecho en la asamblea realizada el 08/09/2021, lo que torna extemporánea la defensa de prescripción.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 18/10/2023, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

En fecha 10/04/2024, se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas en la que, atento el fracaso de la conciliación intentada, se admiten las pruebas ofrecidas por las partes, a saber: por la actora, la instrumental-reconocimiento, inspección ocular, testimonial y confesional; por la demandada Mansilla, la documental; y por el consorcio demandado, la documental y testimonial. Asimismo, se establece el plan de trabajo a los fines de la producción de la prueba.

En fecha 29/10/2024, se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa, en la que se produce la prueba pendiente (testimonial); se ordena la clausura del período probatorio; se reciben los alegatos orales de las partes; y se llaman los autos para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1.- LA LITIS.

Que, a fs. 5/10 del expediente digitalizado, se apersona Luis Enrique Gutierrez, con el patrocinio del letrado Carlos Adrián Gutierrez, y promueve demanda de daños y perjuicios en contra del Consorcio de Edificio Puerto Banus sito en calle San Juan N° 313; María Teresa Mansilla, en su carácter de Administradora del mencionado consorcio y propietaria del departamento ubicado en el 6° piso "B" del edificio; y de Eugenia Aguirre, quien reviste el carácter de propietaria del departamento ubicado en el 8° piso del edificio y usuaria de la terraza. Asimismo, solicita la remoción de la administradora.

Que, a fs. 35, el actor desiste de la acción en contra de la señora Eugenia Aguirre, y mantiene la demanda en contra del consorcio y su administradora; lo que se recepta favorablemente mediante proveído de fs. 37. Mediante presentaciones digitales de fechas 08/04/2021 y 27/10/2021, el actor amplía su demanda en los términos que en dichos escritos constan, a los que me remito en honor a la brevedad.

Que, corrido el traslado de la demanda, mediante presentación digital de fecha 06/12/2021 se apersona la señora María Teresa Mansilla, con el patrocinio del letrado Federico José Rodríguez, y plantea excepción de falta de legitimación pasiva; subsidiariamente, contesta la demanda y solicita su rechazo.

Que, corrido el traslado de ley respecto de la defensa opuesta por la demandada, el actor lo contesta mediante presentación digital de fecha 09/02/2022 solicitando su rechazo.

Que, mediante presentación digital de fecha 31/10/2022, se apersona el señor Agustín José Peña, en su carácter de administrador y representante del Consorcio Edificio Puerto Banus, con el patrocinio letrado de Gustavo Llovera Naufe y, en su nombre y representación, opone defensa de prescripción de la acción de daños y perjuicios entablada, a la vez que contesta la demanda y solicita su rechazo.

Que, corrido el traslado de ley respecto de la defensa opuesta por el representante del consorcio, mediante presentación digital de fecha 29/11/202, lo contesta el actor solicitando su rechazo.

De esta manera queda trabada la litis.

2.- CUESTIONES PRELIMINARES.

Liminarmente, corresponde precisar que atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (en adelante CCyCN), 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 (01/08/2015), 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.

Ahora bien, teniendo en cuenta los términos de la demanda, sus ampliaciones y los respectivos responde, corresponde dejar asentado que, entre las partes, no se encuentra controvertido lo siguiente: 1) Que el señor Luis Enrique Gutierrez es el propietario del departamento ubicado en el 7° piso, contrafrente, del edificio ubicado en calle San Juan N° 313 de esta ciudad; 2) Que la señora María Teresa Mansilla ostentó el cargo de administradora del consorcio de propietarios del mencionado edificio hasta el 13/04/2021, fecha en la cual la asamblea aceptó su renuncia al cargo; 3) Que la azotea desde la cual provendrían los daños alegados por el actor se encuentra en uso de la propietaria del departamento ubicado en el 8° piso; y, 4) Que, en la asamblea de propietarios realizada en fecha 08/09/2021, se resolvió realizar un ofrecimiento al señor Gutiérrez para poner fin al presente juicio y determinar que el consorcio se haría cargo de la manutención de las terrazas del edificio. De ahí, que dichos hechos se encuentran exentos de prueba y justificación.

Por el contrario, las cuestiones controvertidas a dilucidar, y de justificación necesaria, sobre las cuales cabe expedirse conforme lo dispuesto por el artículo 214, inciso 5 y 7 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante CPCyCT) son las siguientes: 1) Defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por María Teresa Mansilla; 2) Defensa de prescripción de la acción de daños opuesta por el representante del Consorcio; 3) Responsabilidad civil del consorcio y procedencia del reclamo; y 4) Costas y honorarios.

3.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

A continuación, se analizarán por separado las cuestiones controvertidas señaladas en el punto anterior, para lo cual resulta pertinente remarcar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

PRIMERA CUESTIÓN: DEFENSA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA OPUESTA POR MARÍA TERESA MANSILLA.

La demandada María Teresa Mansilla opuso defensa de falta de legitimación pasiva, en tanto que la parte actora pretende su remoción en el cargo de administradora del Consorcio del Edificio Puerto Banus, sin tener en cuenta que su renuncia a dicho cargo fue aceptada por la asamblea de propietarios de fecha 13/04/2021.

Por su parte, el actor contesta el traslado conferido respecto de la defensa opuesta por la contraria y efectúa una serie de precisiones referidas a la pretensión de daños y perjuicios y su entendimiento de que la demandada se allanó tácitamente a ella; sin referirse de manera expresa a la defensa de falta de legitimación planteada y sin negar la autenticidad de la documentación acompañada.

Ahora bien, entrando al análisis de la defensa, resulta útil precisar que la falta de legitimación se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión (Bourguignon-Peral (Dir.), Código Procesal Civil de Tucumán, Tomo I, pág. 795).

En este orden de ideas, tengo presente que el actor interpuso la demanda que dio origen al presente juicio en fecha 11/11/2019, es decir, durante la vigencia del mandato conferido a la señora Mansilla para desempeñarse como administradora del consorcio, por lo que no caben dudas de que, en dicho momento, era titular de la relación jurídica sustancial y, por ende, se encontraba plenamente legitimada para ser demandada.

Sin embargo, resulta claro que, durante la tramitación del juicio, dicha situación mutó, en tanto que tal y como lo apunta la demandada en su escrito de responde, los propietarios, reunidos en asamblea en fecha 13/04/2021, decidieron aceptar su renuncia al cargo y designar un nuevo administrador, conforme lo normado por el artículo 2066, in fine, del CCyCN.

Por ello, teniendo en cuenta que la pretensión del actor, vinculada a la demandada Mansilla, refiere, esencialmente, a que se ordene su remoción en el cargo de administradora por los alegados incumplimientos a las obligaciones a su cargo, es que considero que pronunciarme sobre dicha cuestión se ha tornado abstracto.

En este sentido, es importante destacar que, en razón de lo dispuesto por el artículo 136 del CPCyCT, las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de su dictado, aunque fueren sobrevinientes. Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de nuestra Provincia, en reiterados fallos (ver Sentencias N° 20 del 24/02/1994; N° 534 del 31/8/1994; N° 373

del 22/5/2001; N° 483 del 05/6/1999; N° 961 del 23/12/1998; N° 876 del 05/11/1997; N° 679 del 01/11/1994; N° 543 del 31/8/1994; N° 20 del 24/02/1994).

En consecuencia, corresponde no hacer lugar a la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por la señora María Teresa Mansilla y, en razón de haber sido aceptada su renuncia al cargo de administradora en fecha 13/04/2021, es decir durante la tramitación del presente juicio, cabe declarar abstracto pronunciarme respecto de la solicitud de remoción contenida en el escrito de demanda. Así lo declaro.

SEGUNDA CUESTIÓN: DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE DAÑOS OPUESTA POR EL REPRESENTANTE DEL CONSORCIO.

El representante y administrador del consorcio, Agustín José Peña, opuso defensa de prescripción de la acción de daños y perjuicios interpuesta, por considerar que, de la propia demanda, surge que el actor manifestó que su reclamo data del año 2016, y el curso de la prescripción no fue suspendido o interrumpido desde entonces.

Por su parte, en respuesta al traslado conferido, el actor solicitó su rechazo por considerar que dicha defensa fue articulada de manera abstracta y, además, hizo un recuento de los hechos suscitados remarcando que el consorcio reconoció su derecho a ser indemnizado en la asamblea de propietarios realizada en fecha 08/09/2021, lo que torna extemporánea la defensa de prescripción.

En este contexto, y teniendo en cuenta que la acción de daños interpuesta deriva de la alegada responsabilidad civil del consorcio, resulta aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 2561, segundo párrafo del CCyCN: “El reclamo de la indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los tres años.”.

Ahora bien, pese a que, en su demanda, el actor refiere que los daños que reclama datarían del año 2016, sin precisar fecha, y que intimó al consorcio mediante una carta documento de fecha 17/02/2016, también alega que tales daños se agravaron durante la pandemia del 2019, y la demanda fue interpuesta en fecha 11/11/2019, por lo que el plazo de prescripción no puede considerarse cumplido.

Además, advierto que, de manera previa al 30/10/2022, fecha en que el administrador del consorcio se apersonó en esta causa a oponer la defensa de prescripción de la acción y contestar demanda, la asamblea de propietarios se reunió el 08/09/2021 a tratar, como punto N° 3 del orden del día circulado por el administrador, el posible arreglo del presente juicio, poniéndose de acuerdo los allí presentes en realizar un ofrecimiento al señor Gutiérrez consistente en el pago del valor de 5 expensas en una cuota única, más el pago de una consulta y media escrita por los honorarios del letrado interviniente; dejándose constancia, asimismo, de que el consorcio se haría cargo anualmente de la manutención de las dos terrazas del edificio. Cabe resaltar, que la documental adjuntada a la presentación de fecha 30/10/2021, de la que surge lo expuesto precedentemente, no fue negada en su autenticidad por la parte demandada.

Ciertamente, entiendo que dicho ofrecimiento efectuado en la asamblea de propietarios, convocada a los fines de llegar a un acuerdo para dar por finalizado el presente juicio, evidencia un verdadero reconocimiento del consorcio al derecho que le asiste al actor a ser indemnizado por los daños y perjuicios aquí reclamados, conforme lo dispuesto por el artículo 733 del CCyCN: “Reconocimiento de la obligación. El reconocimiento consiste en una manifestación de voluntad, expresa o tácita, por la que el deudor admite estar obligado al cumplimiento de una prestación”.

De esta manera, se torna operativa la consecuencia legal prevista en el artículo 2545 del CCyCN: “Interrupción por reconocimiento. El curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe”. Precisamente, por tratarse de un acto voluntario unilateral emanado del sujeto pasivo de la obligación, su virtualidad interruptiva de la prescripción en curso está condicionada a que tal manifestación de voluntad sea exteriorizada “exclusivamente por la persona del deudor”; lo que acontece en el presente caso (cfr. Wayar, Ernesto C., Obligaciones, T. II, p. 681; asimismo, Bueres, Alberto-Highton, Elena, Código Civil y normas complementarias, T. 6B, p. 707; Rivera, Julio C.-Medina, Graciela (Dirs.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. VI, p. 629).

A más de ello, resulta aplicable en este punto la doctrina de los actos propios, la que ha sido definida como un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente. Doctrina calificada ha entendido que la teoría de los actos propios es, entonces, una limitación al ejercicio de un derecho, que reconoce como fundamento una razón de política jurídica: la protección de la confianza suscitada por el comportamiento antecedente, que luego se pretende desconocer (cfr. López Mesa, Marcelo, Doctrina de los Actos Propios, la buena fe, sus derivaciones y efectos en el CCCN, 4° Edición actualizada, Hammurabi).

En efecto, no puede el representante del consorcio desentenderse de lo decidido por los propietarios reunidos en asamblea, respecto del ofrecimiento a realizar al accionante para dar por concluido el juicio, y luego, al momento de contestar la demanda, pretender se declare prescripta la acción de daños.

Inclusive, entiendo que tal ofrecimiento puede ser considerado como una renuncia tácita a cualquier plazo de prescripción cumplido, en los términos del art. 2535 del CCyCN, en tanto establece que “La prescripción ya ganada puede ser renunciada por las personas que pueden otorgar actos de disposición”. Al respecto, la doctrina ha expresado: “**1. Capacidad para renunciar la prescripción ganada.** La prescripción ganada es aquella en la cual corrió el plazo prescriptivo sin que el titular del derecho haya hecho ejercicio de aquél, por lo cual la mentada renuncia consiste en no hacer valer la extinción del derecho, efecto propio de la prescripción; estos actos, para ser reputados válidos, deben ser efectuados por una persona capaz, con facultad de disposición de sus bienes. De tal modo, si se toma como ejemplo el pago de una obligación ya prescripta con anterioridad a aquél, en principio, el acreedor tiene título para retener dicho pago (conf. art. 2538, Código Civil y Comercial), pero será repetible, si tal pago no fue hecho por persona capaz de disponer. (...) **Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición. Renuncia a la prescripción futura.** El art. 2535 se concreta a admitir la renuncia a la prescripción pasada, pero nada dice expresamente sobre la renuncia a la prescripción futura. Sin embargo, si partimos de que la prescripción atañe a la esfera imperativa del derecho, donde lo no permitido debe considerarse prohibido, en tanto no se habilita expresamente la renuncia a la prescripción futura, la conclusión debe ser semejante a la adoptada por Vélez en el art. 3965 del Código Civil derogado, que privaba de efectos a tal renuncia. La conclusión es absolutamente compartible, y cabe diferenciar a la renuncia de la prescripción ya ganada, de la prescripción futura en orden a que en el primer caso, la renuncia recae sobre los efectos del instituto que provee al sujeto de una ventaja que atiende a su interés disponible; en cambio, la segunda, importa disponer del instituto mismo.” (“Código Civil y Comercial Comentado: Tratado Exegético”, 3ª edición actualizada y aumentada, Tomo XI - ARTS. 2277 A 2671 - Director General: Jorge Horacio Alterini; Directores del Tomo: Francisco A.M. Ferrer, Fulvio G. Santarelli y Alfredo M. Soto; Coordinador: Ignacio E. Alterini - Ed. La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2019; págs. 892/893).

Y se agrega: “II) Interpretación de la norma. II.1) Renunciabilidad de la prescripción ganada. Se admite la renuncia a la prescripción ya ganada, o sea, aquella cuyo curso está terminado, en virtud de que ello sólo satisface el interés privado de quien se ha liberado o ha adquirido, por el transcurso del tiempo. La liberación del deudor o la adquisición del poseedor son derechos adquiridos por sus titulares y su renuncia compromete los intereses privados de su titular, sus acreedores y demás interesados que están legitimados para invocarla (art. 2534, segundo párrafo). En cambio, no es admisible la renuncia de la prescripción futura o no cumplida,

en virtud de las disposiciones de los artículos 12, 13, y 944 del Código. La prescripción de los derechos para el futuro no afecta únicamente intereses privados, sino intereses públicos -el de seguridad y estabilidad de las situaciones jurídicas-, lo que justifica que no pueda renunciarse. II.2) Efectos de la renuncia a la prescripción ganada cuando existen codeudores o coposeedores. La renuncia a la prescripción ganada es un acto abdicativo por el cual el titular de la facultad de oponer la prescripción la resigna, abandona o se despoja de ella, dejando subsistente en toda su plenitud o eficacia el crédito del acreedor o derecho real del titular frente al cual ha corrido el plazo de prescripción. La facultad de renunciar a un derecho es una expresión de la libertad personal o autonomía de la voluntad. Sin embargo, el ejercicio de la libertad tiene por límite la no afectación de los derechos de otros. De modo tal que el ejercicio de la libertad de una persona no puede perjudicar el ejercicio de la libertad del otro ni perjudicarlo, según surge del artículo 19 de la Constitución Nacional.” (“Código Civil y Comercial Explicado - Doctrina y Jurisprudencia - Sucesiones; Arts. 2277 a 2531 - Disposiciones Comunes a los Derechos Personales y Reales; Arts. 2532 a 2671; Director: Ricardo Luis Lorenzetti; Ed. Rubinzal Culzoni; 1a. Edición; Santa Fe - 2019; pág. 434).

Las renuncia que contempla la norma puede ser expresa o tácita, conforme resulta del art. 949 del CCyCN (“Forma. La renuncia no está sujeta a formas especiales, aún cuando se refiera a derechos que constan en instrumentos públicos”); al respecto, la doctrina ha entendido: *“(II) Interpretación de la norma. II.1) Forma. La renuncia no está sujeta a forma impuesta alguna, es decir, es un acto no formal. Rige el principio general de libertad de formas que establece el artículo 284. Las partes pueden utilizar la forma que estimen más conveniente, salvo disposición legal en contrario. Así, por ejemplo, el principio de libertad de las formas tiene una concreta excepción en el artículo 2299 que exige que la renuncia de la herencia sea expresada en escritura pública o que sea hecha en acta judicial incorporada al expediente judicial siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento. A diferencia del Código derogado (arts. 1184, inc. 1º; 3047, 3193, 2932), el principio de libertad de formas se mantiene aun cuando esté referida a derechos que constan en un instrumento público. La renuncia también puede ser tácita, ya que no existe obstáculo alguno para ello, salvo que la ley o la convención exijan que sea manifestada de manera expresa (art. 264). En tal caso, por aplicación de las reglas generales, la manifestación tácita de la voluntad resulta de los actos por los cuales se la puede conocer con certidumbre.”* (“Código Civil y Comercial Explicado - Doctrina y Jurisprudencia - Obligaciones y Contratos - Tomo I; Arts. 724 a 1186; Director: Ricardo Luis Lorenzetti; Ed. Rubinzal Culzoni; 1a. Edición; Santa Fe - 2020; págs. 404).

Por tanto, la conducta observada por el órgano representativo del Consorcio que es la Asamblea de consorcistas, al resolver efectuar una oferta al actor ha ejecutado una conducta que evidencia reconocer un derecho vigente, sea porque considere que no ha prescrito la respectiva acción, sea que renuncia a la prescripción que se hubiera producido con anterioridad.

En consecuencia, por lo expuesto precedentemente, corresponde no hacer lugar a la defensa de prescripción de la acción de daños y perjuicios, opuesta por el representante del consorcio demandado. Así lo declaro.

TERCERA CUESTIÓN: RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSORCIO Y PROCEDENCIA DEL RECLAMO.

Para la procedencia de la acción de daños intentada, resulta necesaria la acreditación de los presupuestos que necesariamente deben concurrir conjuntamente para que nazca la responsabilidad civil. Estos son: el incumplimiento objetivo o material, que consiste en la infracción a un deber jurídico (antijuricidad); un factor de atribución de responsabilidad, es una razón suficiente para asignar el deber de reparar al sujeto sindicado como deudor. Tal factor de atribución puede ser subjetivo u objetivo; el daño, que consiste en la lesión a un derecho subjetivo o interés de la víctima del incumplimiento jurídicamente atribuible; el daño producido y una relación de causalidad suficiente y adecuada entre el hecho y el daño, es decir que pueda predicarse del hecho que es causa (fuente) de tal daño.

En tal sentido, el actor atribuye responsabilidad civil al consorcio demandado por los daños generados en los cielorrasos de los balcones, living comedor, baño y lavadero, y las humedades

extendidas en las paredes superiores del departamento de su propiedad, ubicado en el 7° piso, contrafrente del edificio en cuestión; por entender que el consorcio es el obligado al mantenimiento, conservación y custodia permanente de la terraza del edificio, de donde provendrían dichos daños derivados del levantamiento de la cubierta, por ser un espacio común que se encuentra en uso de la propietaria del departamento ubicado en el 8° piso.

Previo a analizar la responsabilidad civil del consorcio demandado, considero necesario efectuar una serie de consideraciones. Así pues, 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.

Con relación a la azoteas - también llamadas terrazas - al igual que los techos, constituyen la parte superior de la estructura de un edificio que lo cubre y cierra, de tal forma que lo separa de la intemperie y lo protege, pero se diferencian de estos últimos porque la azotea, al manifestarse como una cubierta plana y llana, otorga una mayor utilidad toda vez que *”permite otros usos derivados de la posibilidad de estar y transitar por ella, como si fuera suelo firme. Por eso, debe ser construida con un material que, además de impermeable sea sólido y consistente (balcones, cementos armados, etc.) y formar siempre un plano paralelo al suelo”*. Como se ve, las azoteas, sin perjuicio de otras funciones que pudieran tener, cumplen la finalidad de dar cobertura, protección y seguridad al edificio a través de los elementos que las componen: vigas, estructuras de hierro, hormigón o cemento armado, etcétera, por lo que, no obstante lo dicho, aseverar que puedan pertenecer en exclusividad a un copropietario o grupo de ellos, conduce a una inconsistencia irreductible con el principio rector que impone el mismo artículo 2°, con excepción de las construcciones que fueren realizadas en una sola planta, cuyos departamentos tuvieron su propia azotea independiente puesto que, en estos casos, no se da la condición legal de uso y seguridad común. Por lo tanto, pese a la existencia de estipulación reglamentaria en contrario, la azotea deberá reputarse común si está destinada al aprovechamiento del conjunto o si resulta indispensable para la seguridad del inmueble, resultando nula la referida cláusula. Así interpretado el precepto, si la cubierta de la azotea fuera privativa su titular estará obligado a proveer a su conservación en buen estado y reparación de los daños superficiales (art. 5°), a lo cual podrá obligarlo el consorcio, pues tales deterioros pueden ocasionar perjuicios a la comunidad, tales como, filtraciones, rajaduras, etcétera, en tanto el mantenimiento y reparación de la estructura corresponderá a la comunidad consorcial. (Propiedad Horizontal - Director: Claudio M. Kiper - Ed. Rubinzal - Culzoni - pag. 125)

En este contexto, el CCyCN dispone en el artículo 2041 que: “Son cosas y partes necesariamente comunes: (...) c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares (...)”. Respecto a las partes comunes del edificio, la doctrina ha puntualizado que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley N° 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 (cfr. Racciatti, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 39). Por el art. 2067 del CCyCN, actualmente, esta obligación de conservación, reparación y seguridad está bajo la responsabilidad del Administrador en tanto representante legal del consorcio (art. 2065 del CCyCN).

Ahora bien, tanto la parte actora como la parte demandada, acompañaron copia del reglamento de propiedad horizontal otorgado mediante Escritura Pública N° 386 de fecha 22/07/1996, pasada ante el escribano Gonzalo Padilla, en la cual resulta que la unidad N° 19 - ubicadas en el octavo piso, último piso del edificio en cuestión- está compuesta de las siguientes Superficies: Superficie Propia: Cubierta Parcial: 33,5520 metros cuadrados.- Cubierta Total: 33,5520 metros cuadrados.- Superficie

Propia: Semi Cubierta : 11,4707 metros cuadrados.- Total por Unidad: 45,0227 metros cuadrados.- Superficie Común Uso Exclusivo: Patio: 72,2145 metros cuadrados.- Balcón: 22,6650 metros cuadrados.- Superficie Común: Uso Común: Cubierto: 15,0333 metros cuadrados.- Semi Cubierto: 0,9586 metros cuadrados.- No Cubiertos: 0,5687 metros cuadrados.- Porcentaje de Dominio: 4,07%.- , esto quiere decir, que califican de “superficie común de uso exclusivo” al patio (72,2145m2) y al balcón (22,6650 m2).

Si bien, la normativa (art. 2043 CCyCN) permite expandir la nómina de cosas propias con otras que se prevean como tales en el reglamento de propiedad horizontal; de allí que, a los fines de determinar el carácter de la terraza de donde el actor alega que provienen los daños generados en su propiedad, resulte necesario examinar los términos de dicho instrumento, que fue acompañado digitalmente tanto por la parte actora como por la parte demandada. Debo remarcar que el reglamento, esencialmente es un contrato multilateral que forma parte del título de dominio de cada uno de los consorcistas (cfr. 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 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.

Dicha previsión tiene sentido, en tanto que resulta difícil imaginar que los demás propietarios de unidades funcionales puedan usar dichos patios o azoteas sin molestar al propietario de la unidad funcional a los que acceden a esa parte común. Refuerza este entendimiento lo declarado en la audiencia de fecha 30/10/2024 por la testigo Esperanza Mónica Lidia Pérez, quien respondió que el ascensor llega hasta el 7° piso del edificio, que al piso de arriba se accede por la escalera y que a la terraza se ingresa por el departamento que se encuentra allí.

Con respecto a la calificación de la Unidad N° 19 - ubicada en el Octavo Piso, último piso del edificio en cuestión -como “uso exclusivo” de una parte común del edificio, la jurisprudencia ha precisado que: *“El derecho a usar y gozar de las cosas comunes puede tener variaciones previstas en el reglamento – de copropiedad -, en particular cuando no tienen un destino específico, inherente a las características de la cosa común. Sucede en relación a la azotea, que por su naturaleza es un espacio descubierto que puede servir para fines distintos, como solarium, lavadero, quinchó, asador etc. También puede cederse su uso exclusivo a otro consorcista o a un tercero. La afectación de cosas comunes al uso privativo no implica modificar la titularidad del espacio -terraza- 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.”* DRES.: DAVID - AVILA” (Cámara Civil y Comercial - Sala 1, Sent. N° 212 del 31/05/2016).

Con lo cual, calificada por el reglamento de propiedad horizontal de fecha 22/07/1996, la unidad N° 19, la terraza o azotea del edificio como una “cosa común de uso exclusivo” del propietario de la unidad ubicada en el último piso - 8° -, es dable a entender que, debido al levantamiento de la cubierta del techo del edificio, se ocasionaron graves perjuicios en la estructura común del edificio y, por la filtración de la misma, en el departamento del 7° piso, conforme lo denunciado por el accionante; por otro lado, el consorcio, al contestar demanda expresa que el conflicto se habría iniciado por dos consorcistas, alegando la falta de responsabilidad por parte del consorcio, debido a que el mismo no resulta obligado al mantenimiento de la unidad N° 19, lo que corresponde al inmueble superior, siendo que la misma corresponde a su propietario y al responsable de levantar el piso de la terraza o patio, el cual tenía uso exclusivo. En mérito a lo manifestado por las partes y

siguiendo la doctrina y la jurisprudencia mencionada precedentemente, advierto que lo alegado por el consorcio no puede ser admitido, pues la responsabilidad del consorcio de propietarios, en lo que respecta a la terraza del edificio que sirve de techo a todas las unidades funcionales del edificio, debe considerarse “cosa y parte necesariamente común”, y entendiendo que son fundamentales para la conservación en buen estado de la estructura del edificio y su cubierta; por ello, el consorcio demandado no puede invocar argumento alguno para desentenderse de su tarea fundamental de conservación de los espacios comunes, ni siquiera por el hecho concreto de haber calificado la unidad N°19 como “cosa común de uso exclusivo”.

Por ello, el carácter asignado a la terraza o azotea no deslinda de responsabilidad al consorcio, ya que la unidad funcional sigue siendo tratada como espacio común del edificio, dándole al propietario, en este caso concreto Sra. Eugenia Aguirre - desistida de la acción a fs. 35 -, el uso exclusivo del mismo. Entiendo, por lo tanto, que al tener el uso exclusivo la propietaria del piso 8vo., el consorcio de propietarios debió haber intimado y obligado a mantener y realizar un buen mantenimiento del espacio en común designado con uso exclusivo, y no tratar de deslindar su responsabilidad ante los daños ocasionados por filtraciones en la terraza del edificio, por haber levantado el piso que la impermeabilizaba, y produciendo los daños que hoy se reclaman en este proceso.

Sobre el particular, cobra relevancia la declaración de parte realizada por el actor Sr. Gutierrez, en la segunda audiencia de producción de prueba y conclusión de la causa para la definitiva, al mencionar expresamente que: “...era un complejo de departamento, dotado de un pequeño departamento para el portero, que estaba en el 8vo. piso con posterioridad advierto que quien había sido dueño de la obra, había vendido ese departamento a una tercera persona, ofrece el uso exclusivo del patio que formaba parte de la unidad funcional existía otro espacio de la terraza, que era que no tenía comunicación natural, que se accedía con una puerta cerrada con llave, esa porción es la que ocupa la cobertura de mi departamento, de mi techo. Yo no vivo en Tucumán, vivo en la Provincia de Salta”.

En igual sentido, la declaración testimonial brindada en autos, donde el testigo Sr. Ramón Alejandro Mamani dice: “....yo vi los daños y pase un presupuesto hace un mes el presupuesto me lo solicitó el Sr. Gutierrez, le explico como fue, el techo se llovió y se reparo y la humedad queda ahí, y es donde lo vi” . Al finalizar la declaración testimonial, toma la palabra el Dr. Llovera Naufe, como apoderado de la parte demandada y plantea tachar al testigo en su persona y sus dichos. Corrido traslado de ley, contesta la parte actora, solicitando su rechazo.

Por su parte la Sra. Esperanza Mónica Lidia Paez declara: “ se que hay un conflicto de los vecinos de los últimos pisos, me enteré en una reunión del conflicto, lo que se dijo en la reunión es que había problema de filtraciones y humedades en el 7mo piso Como estamos en medio de un juicio, creo que no se soluciono el conflicto El ascensor del edificio llega hasta el 7mo. piso, luego hay una escalera que llega al 8vo. cómo se accede a la terraza o al patio, no lo sé, será que se accede por el departamento, yo no subí nunca”.

Respecto de la tacha planteada, entiendo que si bien al actor ofreció al testigo Mamani, a quien conocía con anterioridad a la audiencia por haberse solicitado al testigo un presupuesto para reparar los daños por humedad que contaba el Sr. Gutiérrez en su unidad funcional, no puede admitirse como causal que desacredite el testimonio brindado; es decir, que la declaración del testigo estuvo orientada a dar certeza del presupuesto y cotización del trabajo que debe llevarse a cabo en el departamento de propiedad del Sr. Gutierrez, y, por ello, la relación que pudiera tener el actor con el testigo, no resulta suficiente para desacreditar los dichos por el testigo en el acto de audiencia, ni tampoco de privarlos de su valor probatorio. En igual sentido, la parcialidad alegada por la parte demandada, no basta para privar de valor a sus dichos y a la persona del testigo Mamani. En mérito

a ello, considero que debe rechazarse la tacheta formulada por la parte demandada. Así lo declaró.

Por su parte, la inspección Ocular llevada a cabo en autos en fecha 08/05/2024 la cual detalla lo siguiente: "...Seguidamente desde el 7° piso subo por una escalera despejada y de fácil acceso al octavo piso en el cual puedo constatar que al finalizar la escalera hacía la derecha está una puerta por un pasillo de aproximadamente 4 mts. se observa una puerta por lo cual se accede al motor del ascensor del edificio, siguiendo por el pasillo está la puerta de acceso a la terraza la cual fue abierta en este acto por el portero del edificio. Seguidamente ingresó a la azotea donde constató que hacia el sector del departamento "7 B", la misma se encuentra despejada, limpia y en aparentemente buen estado de conservación. En este acto el letrado Ovejero procede a la toma de fotografías, las cuales se adjuntan a la presente acta. Hago constar que el sector de la azotea se encuentra separado del departamento que está en el mismo piso. Acto seguido, me dirijo al departamento identificado como "7° B" donde procedo a constatar que en este acto en el living, en el techo a un extremo hay manchas aparentes de humedad, como así también una grieta, seguidamente en el balcón se observa a los extremos se cayó la mampostería, y en toda extensión del techo del balcón hay manchas de humedad. Hago constar que en otros sectores del departamento también hay manchas en los techos de aparente humedad. En cuanto a las fotografías las mismas si coinciden con el estado del departamento. Es todo por cuanto puedo informar"

De la totalidad del plexo probatorio, se desprende, con certeza, la existencia del daño causado en el departamento "7° B" de propiedad del actor Sr. Gutierrez Luis Enrique, ubicado en el edificio de Calle San Juan N° 313 de esta ciudad, por problemas de humedad por filtraciones provenientes de la terraza del edificio, debido al hecho de haber levantado la cubierta del piso de la terraza, hecho denunciado por la parte actora y reconocido por el demandado Consorcio (alegatos). Si bien, el propio actor, a fs. 35, procede a desistir la acción en contra la Sra. Eugenia Aguirre, denunciada como propietaria del piso 8°, no corresponde analizar su actuar o proceder con relación a los daños reclamados en autos, ni emitir pronunciamiento alguno a su respecto.

Bajo este razonamiento, entiendo que los argumentos vertidos en autos, a los fines de desligar responsabilidad al Consorcio demandado, por parte de su letrado patrocinante, no resultan suficientes, toda vez, que es obligación del consorcio de propietarios reparar los daños existentes en la terraza del edificio, más aún, cuando la terraza sirve de techo de la unidad funcional del actor, siendo la misma de carácter común, sin poder liberarse de responsabilidad alguna al mencionar que la terraza contaba con uso exclusivo del propietario del piso octavo, conforme lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal otorgado mediante Escritura Pública N° 386 de fecha 22/07/1996.

En esta línea de idea, también se tiene en consideración la regla establecida por el art. 7 de la ley 13.512, vigente a la fecha de constitución del consorcio, la cual establece que el propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. La prohibición del artículo 7° de la ley 13.512 de elevar pisos o efectuar construcciones por el propietario sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios se refiere no sólo a trabajos en partes comunes sino también en partes exclusivas (CNCiv., sala L, 17-7-92, J. A. 1994-IV-sínt.). Osea que los presupuesto que condicionan la posibilidad de concretar las construcciones a que se refiere el artículo 7° de la ley 13.512, no son distintos según se trate de sectores de propiedad común o de propiedad exclusiva, y las directivas son también aplicables a las obras que se pretendan efectuar en otros espacios libres o superficies descubiertas, tales como jardines o terrazas (CNCiv., sala E, 13-3-95, L. L. 1996-B-114; sala C, 28/2/77, E. D. 76-381; sala D, 17-9-65, L. L. 121-1). Es que la norma que prohíbe realizar obras nuevas sin autorización de todos los propietarios debe ser

celosamente respetada, porque tiene por finalidad la de preservar la solidez, seguridad y salubridad del edificio, evitar molestias a los demás o la degradación de las otras unidades, y mantener la proporcionalidad en los gastos de las otras unidades, y mantener la proporcionalidad en los gastos que se determinen según la superficie cubierta de cada una, principalmente (CNECC, sala VI, 15-9-77, Rev. de Not. 758-499) (CNCiv. sala F, 16-7-2002, “Faskowicz, Ezequiel y otro c/ Wapñarsky, Bernardo”, L. L. 2003-C-66) (Propiedad Horizontal - Director: Claudio M. Kiper - Ed. Rubinza - Culzoni - pag. 149/150). Tal prohibición también resulta de los arts. 2040, 2047 inc. “c)”, 2051, 2052 y concordantes del actual CCyCN.

En conclusión y en aplicación al presente caso de las consideraciones vertidas, doctrina y jurisprudencia aportadas, considero acreditado en autos que los daños en la unidad habitacional del piso 7° B, del edificio de calle San Juan N° 313 de esta ciudad, de propiedad del actor Sr. Luis Enrique Gutierrez, tuvo por causa adecuada el haber levantado la cubierta de la azotea, causando graves daños en cielorrasos y humedades en las paredes superiores de la unidad habitacional del actor, siendo su reparación de exclusiva responsabilidad del demandado Consorcio de Propietarios del Edificio de Calle San Juan 313, por no haber extremado los cuidados y el debido mantenimiento de las azoteas del edificio que sirve como cobertura, protección y seguridad de los cimientos del edificio, comportándose como una “cosa” o parte común, aún cuando se haya concedido un uso exclusivo a algún propietario de unidad.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la acción promovida por el actor Sr. Luis Enrique Gutierrez y hacer responsable al Consorcio de Propietarios del Edificio de Calle San Juan 313, por los daños ocasionados en la unidad habitacional - 7° B - de propiedad del actor, debiendo este responder por los daños ocasionados. Así lo declaro.

CUARTA CUESTIÓN: RUBROS RECLAMADOS.

4.1.- La parte actora, en su escrito de demanda, reclama una suma de dinero, que califica de estimativa, comprensivo de los rubros gastos por materiales, mano de obra y daño moral, y, en su escrito de ampliación de demanda, de fecha 09/04/2021, alega que al estar ausente de la Provincia por la emergencia sanitaria por COVID - 19, al regresar a su departamento, se constató la existencia de nuevos daños provocados en los cielorrasos de balcones, living comedor, baño y lavadero, solicitando la reparación inmediata de los daños provocados - obligación de hacer -.

Habiendo declarado la responsabilidad a la demandada Consorcio de Propietarios del Edificio de Calle San Juan 313, referente cuidado y mantenimiento de la azotea del edificio que sirve como cobertura, protección y seguridad de los cimientos del edificio, por haberse levantado la cubierta de la azotea, lo que provocó los daños en la unidad habitacional “ 7° B”, y conforme lo acreditado en autos, y constatado mediante la inspección ocular de fecha 08/05/2024, se puede tener por probado la existencia de manchas de humedad, como así también grietas, en el sector del living, balcón y en otros sectores del departamento.

De manera previa a ello, estimo necesario efectuar las siguientes apreciaciones: *“El nuevo Código reelabora las bases del derecho privado a partir de principios y valores, por lo que les confiere un mayor protagonismo al existente en el Código Civil. En efecto, para la consagración del actual paradigma era necesario concretar un cambio sustantivo, y por vía del fenómeno “constitucionalizador” del derecho privado que se ha generado una nueva iusfilosofía (influencia de la Constitución Nacional y de los tratados internacionales de derechos humanos). En el derecho de daños, consideramos que los principios rectores que lo animan se reducen a tres, y cada uno de ellos ha sido consagrado de manera expresa en el nuevo texto legal: • alterum non laedere (arts. 1710 y 1716); • prevención (arts. 1708, 1710/1713); • reparación integral o plena (art. 1740). De ellos se desprenden los rasgos centrales que identifican y explican al derecho de daños actual, constituyen mandatos que revelan su esencia y —como se verá— ponen de manifiesto la coherencia del sistema, resultando a la par los caminos para alcanzar las finalidades perseguidas.(...) REPARACIÓN PLENA*

O INTEGRAL. El último eje estructural del sistema se construye en su derredor. También se desprende del alterum non laedere, se manifiesta como un mandato de cumplimiento en la etapa del posterius. Alcanza entidad de principio rector debido a la importancia que asume, pues si el perjuicio no pudo evitarse y acontece, la indemnización debe ser lo más completa posible, es decir, lograr la mayor adecuación entre el efectivo daño sufrido por la víctima y lo recibido por ésta a título resarcitorio. El CCyCN establece que la reparación del daño debe ser plena (art. 1740), siguiendo el camino trazado por la ley 17.711 que en el año 1968 captó la evolución operada en la materia y modificó el art. 1083, CCiv. al prescribir que "el resarcimiento de daños consistirá en la reposición de las cosas a su estado anterior...". En derredor de la citada norma del Código Civil ha sido prolífica la labor interpretativa de la doctrina y la jurisprudencia que desarrollaron los conceptos de reparación "integral" y "plena" (sinónimos), expresiones que ilustran la expansión de los dominios de la disciplina y ponen de manifiesto con elocuencia el propósito central de ubicar al ser humano en el centro del sistema. Para que la reparación pueda ser así entendida, es menester tener en cuenta las características del caso específico, ponderar todas las circunstancias personales del sujeto a los fines de medir o justipreciar los daños que sufre (las novedosas disposiciones contenidas en los arts. 1745 y 1746 son elocuentes) () ” (“Derecho de Daños en el Código Civil y Comercial” de Fernando A. Ubiría - Extracto de Proview -Ed. Abeledo Perrot - CABA 2015 - ISBN 9789502026787).

En este marco, el art. 1740 del nuevo Código define: "Reparación plena. La reparación del daño debe ser plena. Consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. La víctima puede optar por el reintegro específico, excepto que sea parcial o totalmente imposible, excesivamente oneroso o abusivo, en cuyo caso se debe fijar en dinero. En el caso de daños derivados de la lesión al honor, la intimidad o la identidad personal, el juez puede, a pedido de parte, ordenar la publicación de la sentencia, o de sus partes pertinentes, a costa del responsable".

La doctrina entiende el término de reparación integral, como un término preponderantemente constitucional. Una reflexión muy interesante expresa que la Corte Suprema actualmente supera el clásico concepto de justo resarcimiento de los menoscabos, para incluir el deber estatal de investigar, reprimir y resarcir los daños que son consecuencia de las violaciones a derechos humanos (Cfr. Alterini, Código Civil y Comercial: Tratado Exegético, 3ª edición actualizada y aumentada, Tomo VIII - Arts. 1708 a 1881 - OTRAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES; Director: Jorge Horacio Alterini; Directores del Tomo: Pascual E. Alferillo, Osvaldo R. Gómez Leo, Fulvio G. Santarelli; Coordinador: Ignacio E. Alterini. - Ed. La Ley - Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2018; Libro digital, ISBN 978-987-03-3818-5; pág. 258).

Citando a Lorenzetti vemos como la reparación plena, íntegra e integral sostiene que debe indemnizarse todo el daño causado. Pero esto no significa la totalidad del daño material y moral, sino que refiere a todo el daño jurídico. Indicando que el daño jurídico reconoce como límite la relación de causalidad adecuada y la intensidad del interés tutelado. (Ver Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo VIII - Arts. 1614° a 1881°, Rubinzal – Culzoni Editores, Santa Fe, año 2015, p. 521). En este mismo sentido, Alberto Bueres considera que *"en rigor, el derecho no protege los bienes en abstracto, sino los bienes en cuanto satisfacen necesidades humanas (intereses)". En otras palabras, "el daño es la lesión a unos intereses jurídicos patrimoniales o espirituales. El interés es el núcleo de la tutela jurídica. Los derechos subjetivos, los bienes jurídicos en general, se regulan o se tutelan en vista de la satisfacción de intereses. Cuando se afecta la esfera jurídica de un sujeto, el goce de los bienes sobre los cuales él ejercía una facultad de actuar, existirá daño"* (Bueres, Alberto, "El daño injusto y la licitud e ilicitud de la conducta" en libro Derecho de daños, Primera parte, La Rocca, Buenos Aires, 1991, pp. 166-167).

En base a tales consideraciones, y atento que en autos no se ha producido prueba alguna que permita determinar el valor de los daños y reparaciones que fueran necesarias, admito esta demanda y, por este concepto, se condena a la demandada Consorcio de Propietarios del Edificio de Calle San Juan 313, a: 1) Realizar los arreglos sobre la unidad habitacional "7° B" de propiedad del actor Sr. Gutierrez, en lo que respecta las manchas de humedad y el deterioro ocasionado en el

cieloraso el departamento mencionado; 2) Realizar las tareas de mantenimiento y la correcta tarea de impermeabilización de la azotea del edificio, para evitar futuras filtraciones en las unidades habitacionales. Los actos tendientes al cumplimiento de la presente obligación de hacer, deberán iniciarse en el plazo de diez días de quedar firme la presente.

4.2.- Daño Moral: Reclama por este concepto la suma de \$5.000, expresando las molestias, el daño estético padecido en dicho cieloraso, y muy especialmente, porque la pintura no borra por sí sola el daño irreparable producido a molduras y cubierta en yeso.

La indemnización por daño moral está expresamente prevista en el art. 1741 del CCyCN, que regula la indemnización de las consecuencias no patrimoniales; a mayor abundamiento, conforme lo establece la doctrina, en el Código Civil existía una norma que regulaba y restringía la legitimación activa para reclamar el daño moral en el ámbito extracontractual (art. 1078 CC). Sin embargo, el art. 522 del CC, referido a la responsabilidad por incumplimiento de obligaciones, no contenía idéntica limitación. Asimismo, a partir de la mencionada normativa, se sostenía que el daño moral era excepcional o de interpretación restrictiva en materia de obligaciones, mientras que procedía ampliamente en la responsabilidad extracontractual. Sin embargo, el CCyCN, por el principio de unidad de la responsabilidad civil, ya superando esa diferenciación entre contractual y extracontractual, trata al daño moral de manera unificada, es aplicable por igual a la responsabilidad surgida del incumplimiento de obligaciones o de hechos ilícitos extracontractuales (art. 1716 CCyCN). La reparación del daño moral, procederá siempre que se encuentre probada la afectación de intereses extrapatrimoniales. Se consagra en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el carácter resarcitorio (no punitivo), que posee el daño moral.

Cabe aclarar, que ninguna persona está obligada a soportar una conducta antijurídica, como es la no prestar la debida diligencia en el mantenimiento de la azotea del edificio de calle San Juan 313, y ello trae como consecuencia afectaciones a su tranquilidad espiritual, incertidumbres, molestias, y padecimientos que constituyen una afección a los derechos no patrimoniales, que también deben ser considerados a la hora de un resarcimiento.

Es lo que se denomina daño moral. 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 persona, 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).

Con respecto al daño moral, se lo ha caracterizado como: *“Bustamante Alsina, ("Tratado General de la Responsabilidad Civil", Abeledo-Perrot, Bs. As. 1989, pág. 208), define el daño moral "como la lesión a los sentimientos que determina dolor o sufrimientos físicos, inquietud espiritual, o agravio a las afecciones legítimas y en general toda clase de padecimientos no susceptibles de apreciación pecuniaria". Vale decir que el tema del modo en que se produjo el daño, o su existencia, etc., son temas ajenos, en principio, a la procedencia del daño moral”*. (DRES.: DATO - GOANE – GANDUR - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Laboral y Contencioso Administrativo - LEDESMA PEDRO ANTONIO Vs. MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE AGUILARES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 916 - Fecha Sentencia: 21/10/2005 - Registro: 00016830-00).

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 que *"5.4. DAÑO EXTRAPATRIMONIAL O MORAL. 5.4.1. Evolución. 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. 5.4.2. La notable amplitud del concepto. Su contenido. 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 éste, 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".

Conforme se viniera destacado, este daño extrapatrimonial o moral ha sido admitido de manera plena; se ha dicho que *"5.4.2. La notable amplitud del concepto. Su contenido. El concepto es tan amplio que, en tanto y en cuanto exista una lesión a interés extrapatrimonial, y ella tenga una proyección concreta, se estará en presencia de un daño moral, inclusive el caso de pérdida de chances afectivas, que deben entenderse resarcibles como tales. Así las cosas, son dos las operaciones que deben realizarse: en primer lugar, determinar la entidad cualitativa del daño moral (su "valoración"). Luego de ello, sigue lo más difícil: determinar su entidad cuantitativa (esto es, la "cuantificación"). 5.4.6.2. Prueba directa y prueba por indicios. La determinación de la existencia del daño moral, esto es, su valoración, transita por senderos más flexibles que los del daño patrimonial, lo que se deriva de su particular naturaleza, claramente diferente a la de aquel. Cabe aquí acudir a presunciones hominis, y también a la regla res ipsa loquitur ("las cosas hablan por sí mismas"), ahora consagrada expresamente en el art. 1744 del Cód. Civ. y Com. Es que por las reglas de la experiencia es más o menos sencillo concluir que ciertos padecimientos y afecciones naturalmente se derivan de determinados hechos acreditados. El daño moral constituye un rubro autónomo, que no guarda relación ni cualitativa ni cuantitativa con el daño patrimonial, y, por ende, no puede ser derivado de este ni viceversa: "la*

determinación de la indemnización por daño moral se encuentra librada al prudente arbitrio judicial, y no depende de la existencia o extensión de los perjuicios patrimoniales, sino de la prueba del hecho principal; pues no media interdependencia entre tales rubros, en tanto cada uno tiene su propia configuración" (CNACivil, sala M, "Gallardo Denegri, María Eugenia y otros c. Croce, Osvaldo José y otro s/daños y perjuicios", 3/11/2014, en La Ley Online.). Se trata de determinar la lesión al derecho o interés jurídico extrapatrimonial, y de allí establecer la existencia de las consecuencias espirituales perjudiciales que de dicha lesión se derivan. Así las cosas, cuando nos encontramos en presencia de este daño in re ipsa, que surge de manera indudable de las circunstancias ya apuntadas, constituye un "piso" o un punto de partida (a la hora de valorar el daño) que podrá acrecentarse o incluso disminuirse si se acreditan las concretas repercusiones que el acto ilícito haya tenido respecto de la víctima de la acción lesiva." ("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. 223 y 228/229).

En base a las consideraciones vertidas, y los hechos probados de la causa y valorados a lo largo de esta sentencia, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 216 del CPCyCT, no existiendo prueba alguna de la demandada que permita una solución contraria, y acreditado el daño invocado, estimo justo y razonable admitir el reclamo de daño moral por la suma de \$8.000.000 (Pesos ocho millones), a la fecha de esta sentencia. A dicha suma se le deberán adicionar intereses a calcular teniendo en cuenta la fecha de 16/12/2015 (Primer reclamo formal ante la Administradora del Consorcio de Propietarios Edificio Calle San Juan 313) -fs. 17 -, de la siguiente manera: 1) desde la fecha de 16/12/2015 (primer reclamo) hasta la fecha de esta Sentencia, a una tasa del 8% anual; 2) desde el 07/11/2025, hasta su total y efectivo pago, a tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina.

QUINTA CUESTIÓN: COSTAS Y HONORARIOS.

En cuanto a las costas, atento al resultado de la presente acción, corresponde imponerlas al demandado "Consortio de Propietarios Edificio Calle San Juan 313" vencido (art. 61 del CPCyCT) las correspondientes a la acción que prospera; y, costas por su orden en la pretesnsión que se declara abstracta. Respecto a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por todo ello,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR A LA DEFENSA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA opuesta por la señora MARÍA TERESA MANSILLA - DNI N° 12.318.703, conforme lo considerado.

II.- DECLARAR ABSTRACTO EL PRONUNCIAMIENTO sobre el pedido de remoción de la señora María Teresa Mansilla en su cargo de administradora del Consorcio del Edificio Puerto Banus, conforme lo considerado.

III.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE DAÑOS Y PERJUICIOS promovida por LUIS ENRIQUE GUTIERREZ - DNI N° 8.564.870, por medio de su letrado patrocinante Dr. Carlos Adrián Gutiérrez, en contra del **CONSORCIO DE EDIFICIO PUERTO BANUS - CUIT N° 30-69175428-2**, a quien **SE CONDENA** a: 1) **REALIZAR** los arreglos sobre la unidad habitacional "7° B" de propiedad del actor Sr. Gutierrez, en lo que respecta las manchas de humedad y el deterioro ocasionado en el cieloraso el departamento mencionado; 2) **REALIZAR** las tareas de mantenimiento y la correcta tarea de impermeabilización de la azotea del edificio, para evitar futuras filtraciones en las unidades habitacionales. 3) **ABONAR** en concepto de daño Moral la suma de **\$8.000.000** (Pesos ocho millones), con más los intereses que se determinan. Los actos tendientes al cumplimiento de las

obligaciones de hacer, así como el pago de la suma de dinero, deberán iniciarse y hacerse efectiva, respectivamente, en el plazo de diez días de quedar firme la presente; todo, conforme lo considerado.

IV.- IMPONER COSTAS al demandado “Consortio de Propietarios Edificio Calle San Juan 313” vencido (art. 61 del CPCyCT) las correspondientes a la acción que prospera; y, costas por su orden en la pretesnsión que se declara abstracta; todo, atento a lo expuesto.

V.- DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 4382/19 MMB

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 07/11/2025

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, 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>.