

Expediente: **2635/14**

Carátula: **ORSE CLAUDIA DEL VALLE C/ CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/11/2023 - 00:00**

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

900000000000 - AV ALEM 1758 EDIFICIO UNIVERSITARIO, CONSORCIO DE PROPIETARIOS-DEMANDADO/A

900000000000 - RACEDO ARAGON, NATIVIDAD-CODEMANDADO

20124490368 - ORSE, CLAUDIA DEL VALLE-ACTOR/A

20222632200 - CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I, -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 2635/14



H102084715366

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 25/08/2014

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "ORSE CLAUDIA DEL VALLE c/ CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte. n° 2635/14"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 27 de noviembre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 05/13, se apersona el letrado Jorge Vides Almonacid en su carácter de apoderado de la señora Claudia del Valle Orse, DNI N° 17.040.794, y promueve demanda de cobro de pesos en contra del CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I, con domicilio en Avenida Alem N° 1758 de esta ciudad, por la suma de \$273.000 en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia del siniestro ocurrido el día 21/11/2012.

Manifiesta, que su representada es propietaria de la unidad funcional N° 53 destinada a vivienda, sita en el 8° piso, individualizada con la letra "B" del edificio ubicado en Avenida Alem N° 1758 de esta ciudad. Expone, que el día 21/11/2012, a las 02:30 horas de la madrugada, se produjo la explosión y expulsión de una de las compuertas del tanque de agua ubicado en la terraza del edificio. Que los miles de litros contenidos en ese tanque, ingresaron a la vivienda de la actora a través de los graves desperfectos existentes en la terraza y que sirven de techo a su departamento, inundándola y arrastrando consigo todo lo que era mueble, produciendo gravísimos daños a los techos y paredes, destruyendo prácticamente todo a su paso. Señala, que los daños materiales en los bienes muebles existentes en la propiedad de la señora Orse han sido totales: entre ellos, el

juego de comedor, el juego de living, lámparas, biblioteca con libros, aparatos telefónicos fijos y celulares, computadora pc, notebook, impresora, arañas colgantes, ventiladores de techo, apliques, plafones, interruptores de electricidad, juegos de dormitorio, colchones, televisor LCD de 32", aire acondicionado tipo Split, ropa de cama, ropa de vestir, alfombras, máquinas de fotos, zapatos y botas, alacenas, interiores de placares de fibrofácil, máquina de coser, cocina, calefón, etc., más otros muchos enseres que aún no logró reponer por su alto costo en dinero, todo destruido e inutilizable. A su vez, indica que el piso de parquet tuvo que ser removido totalmente.

Relata, que el mismo día del siniestro se trasladaron la mayoría de las cosas muebles destruidas a un depósito que un familiar de la actora posee en la ciudad de Tafí Viejo, corriendo ella con absolutamente todos los gastos de mudanza y flete, y abonando mensualmente y hasta el día de la interposición de la demanda, el costo del alquiler por el uso de ese depósito. Señala, que es necesario mantener allí todas esas cosas destruidas a los fines de que, al decir del Sr. Nicosia, sirvan de prueba para verificar los daños ocasionados, cuestión que el administrador nunca verificó; sin perjuicio de ello, manifiesta que las cosas destruidas y mantenidas en tal depósito, incluidos muebles, colchones, somieres, etc., serán ofrecidos como pruebas en el juicio. Expone, que también, en el mismo día, su mandante convocó al arquitecto Adolfo Roque Parraga a fin de que proceda a constatar el estado del inmueble y los daños provocados a causa de lo ocurrido, advirtiéndole aquel que el cielo raso se encontraba con una gran cantidad de agujeros a través de los cuales expulsaba agua, cielorraso que se encontraba a punto de colapsar, las paredes estaban colmadas de agua. Puntualiza, que el agua salía por las bocas de electricidad: tomacorrientes, interruptores, conexiones de plafones y ventiladores de techo, etc.

Asimismo, el nombrado arquitecto le mencionó a su representada que el espesor de la compuerta del tanque de agua, que estaba sobre una plataforma, debía tener un mínimo aproximado de 4 mm.; en cambio la de este tanque no sobrepasaba el grosor de 1 mm, por lo que el óxido produjo una serie de perforaciones y dicha compuerta arrasó la cubierta existente sobre la chapa del techo que cubre el departamento de la demandante, provocando que el caudal de agua cayera directamente sobre su departamento, buscando el agua las salidas directas. Indica, que el arquitecto le manifestó que el motivo por el cual se produjo dicha explosión y expulsión de la tapa fue la falta total de mantenimiento de la misma, indicando que este tipo de compuertas deben recibir un mantenimiento periódico además de ser cambiadas totalmente cada 4 años aproximadamente, ya que esa es la vida útil media de las mismas, cambios que jamás se hicieron en el edificio.

Refiere, que como consecuencia del siniestro ocurrido, su mandante debió solicitar licencia en su trabajo a los fines de poder organizar medianamente su vida y la de su madre –quien vivía con ella– ya que el desastre fue total. Asimismo, resalta que la gran mayoría de los vecinos del edificio se manifestaban enojados con la señora Orse y sus familiares, y les reclamaban cuestiones relacionadas al edificio. Remarca, que un día después de producido el siniestro, la administradora del consorcio, señora Natividad Racedo Aragón, renunció a la administración, tratándose de un acto cobarde y vergonzoso el huir ante el estrago sucedido.

Puntualiza, que el mentado evento dañoso sucedió en razón de que los distintos administradores y el consorcio mismo, hicieron caso omiso a las reiteradas advertencias de la actora, las cuales fueron manifestadas con anterioridad al 21/11/2012. Tales advertencias, constan en las cartas documentos de fechas 10/06/2011 y 19/07/2012, mediante las cuales se intimó al consorcio a que proceda a arreglar las filtraciones y la humedad en el techo del edificio, ya que se preveía que podía ocurrir un evento de la naturaleza del que efectivamente sucedió; y es por ello que, en aquellas cartas documentos, se otorgó un plazo al consorcio para los arreglos correspondiente, haciéndolo responsable por los daños y perjuicios que tales omisiones podrían ocasionar.

Manifiesta, que jamás obtuvo respuesta a tales misivas, y que tampoco se procedieron a realizar los arreglos que, de haber sido hechos, el siniestro no hubiese sucedido, o bien, de haber ocurrido, nunca hubiese alcanzado la magnitud que tuvo. A raíz de la desidia demostrada por los administradores y el consorcio, es que su representada requirió un acta de constatación ante escribano público para documentar el mal estado del edificio en general, y de su departamento en particular, todo como consecuencia de la falta absoluta de mantenimiento. Indica que, luego de que su poderdante intimara al consorcio al resarcimiento total de los daños materiales y morales que el evento mentado produjo, el nuevo administrador, señor José Luis Nicosia, le comunicó que los arreglos podrían comenzar recién el día 15/01/2013. Sin perjuicio de ello, señala que, recién en el mes de febrero, tales trabajadores aparecieron, y cómo la actora no tenía margen para pedir licencia en su trabajo, debió pedirle a su hermana, enferma como estaba, que les abra las puertas a dichos obreros. Esto se sucedió durante varios meses en los cuales los desastres se fueron reparando, despaciosa y parcialmente.

Resalta, que como el consorcio no poseía dinero de reserva para casos de urgencia, ni tampoco tenía contratado el seguro obligatorio exigido por las leyes que regulan este tipo de viviendas, la actora se vio obligada a adelantar muchos meses de expensas con la finalidad de que el consorcio tenga el efectivo necesario como para comenzar los arreglos en su departamento. En efecto, dice que, para poder adelantar ese dinero aplicado al pago anticipado de expensas - tal y como se probará en la causa-, su mandante tuvo que malvender un plan de ahorro de un automóvil, organizar rifas en las cuales sorteaba distintos electrodomésticos que clientes de su oficina le donaron, etc. Menciona, que el consorcio convino con el propietario del departamento 8° piso, departamento E del edificio, señor Daniel Domingo Pinto, que su representada, madre y hermana ocuparan dicha unidad durante el período de tiempo que durara la reconstrucción del departamento dañado, con la contrapartida de que el consorcio le abonara la suma de \$3.000 mensuales en concepto de alquiler.

En virtud de ello, expone que el grupo familiar se trasladó a dicho departamento –que se encontraba en malas condiciones-, y realizó una serie de erogaciones para tornarlo habitable. Sin perjuicio de ello, expresa que, y tal como consta en la denuncia policial realizada por su poderdante en la Comisaría Seccional 13 el 13/11/2013, en momentos en que la señora Orse se ausentó, el 08/11/2013, para acompañar a su madre en grave estado de salud internada en la Clínica Mayo, el propietario del departamento aprovechó para violentar y cambiar la cerradura del mismo, no permitiéndole a la actora y ni a sus familiares nunca más el ingreso a esa unidad, y tampoco le hizo entrega de los enseres, electrónicos, muebles y demás pertenencias. Resalta, que el consorcio fue cómplice pasivo de tal maniobra delictiva realizada por el señor Pinto, a través del administrador José Luis Nicosia, ya que, como se prueba con la documental que se adjunta, el consorcio pagó la cerradura y el cambio de la misma, debiendo los propietarios del consorcio hacerse cargo de un gasto que debió ser hecho en forma exclusiva por el propietario del departamento 8 "E". Señala, que el 22/05/2014, la actora envió al consorcio demandado, una carta documento que fue contestada en fecha 29/05/2014 por su representante legal, en la que niega que se deba suma alguna a la señora Orse por cuanto ya se realizaron las reparaciones que correspondían, lo que no resulta cierto.

Para finalizar, indica que el resarcimiento del daño producido fue sólo parcial porque lo único que se reparó fueron los techos, paredes, pisos y pintura del departamento siniestrado, con el agravante que la gran parte de la suma utilizada en tales reparaciones se hicieron con los aportes de la actora, la cual le otorgó "un crédito" al consorcio para tales fines. En este sentido, precisa que todos los daños producidos en los muebles, enseres y demás cosas que existían en el departamento de la señora Orse nunca fueron resarcidos. En efecto, manifiesta que lo indicado precedentemente es lo que se demanda en el presente juicio: la indemnización por los daños en todas las cosas muebles que sufrió la actora, con más los daños morales que, a todas luces, la misma ha sufrido. A

continuación, cuantifica el daño de la siguiente manera: por daño material, peticiona la suma de \$195.000 en concepto de reposición de lo perdido en el siniestro, sumado a todas las demás cosas y objetos que no pudieron reponerse por su alto valor económico, más los gastos de honorarios profesionales (escribanos, arquitecto, abogados, etc); mientras que por daño moral, solicita la suma de \$78.000 que responde al 40% de lo peticionado en concepto de daño material. A fs. 52, se reserva la documentación original acompañada en caja fuerte.

Corrido el traslado de la demanda, a fs. 76/86, se apersona el letrado Oscar Giménez Lascano, apoderado del consorcio demandado, y contesta demanda, efectuando una negativa general y particular de los hechos referidos por la actora, y solicitando se la rechace íntegramente. Aclara, que en ningún momento el consorcio concertó con el señor Pinto el alquiler de su propiedad para que la actora se trasladara. Este ofrecimiento fue realizado en forma totalmente desinteresada y provisoria por aquel, ante los hechos ocurridos, en tanto que el consorcio, de buena voluntad, le reconoció el monto de las expensas devengadas en dicha unidad, mientras la señora Orse la habitara.

Expresa, que cuando la actora se mudó al departamento del señor Pinto, trasladó varios electrodomésticos, como ser televisor y aires acondicionados (ver facturas), lo que demuestra que es falso que todos los electrodomésticos se le dañaron totalmente, tal y como lo pone de manifiesto. Indica, que es totalmente falso que los consorcistas hayan manifestado hacia la señora Orse enojos y/o culpas y que, muy por el contrario a lo alegado por ella, todos tomaron conciencia de que el siniestro fue producido por la rotura de la tapa del tanque y se ofrecieron a colaborar por razones de humanidad.

Señala, que siempre hubo predisposición del consorcio –tanto en la persona de su administrador como de los consorcistas- en solucionar los problemas acaecidos como consecuencia del siniestro. En efecto, indica que se procedió a la totalidad de los resarcimientos y soluciones de vivienda de la actora, realizándose un sinnúmero de obras y refacciones que fueron aprobados por el arquitecto designado por la actora para dirigir las obras. Dice, que la queja respecto a supuestas demoras en arreglos por parte de la administración resulta absurda, en tanto que, para la iniciación de los arreglos, se debía contar con presupuestos previos y estudios de profesionales. A su vez, precisa que la época de lluvias hacía necesario esperar para que los arreglos sean efectivos. Pese a todo, remarca que las obras de arreglos en techos se iniciaron el 20/01/2013. Por último, ofrece prueba documental –la que se reserva a fs. 87-, hace reserva del caso federal y solicita se cite como parte a la tercera, Natividad Racedo Aragón, por cuanto el siniestro ocurrió durante el ejercicio de su administración.

Corrido el traslado de ley de la citación solicitada por la demandada, a fs. 113, la actora presta conformidad y, a fs. 116, se dispone citar a Natividad Racedo Aragón a fin de que se apersona en el presente juicio y conteste demanda.

Notificada debidamente, y habiendo transcurrido el plazo legal para contestar de demanda, a fs. 154, se declara la rebeldía de la señora Racedo Aragón. Posteriormente, a fs. 159, se apersona con el patrocinio de la letrada Ileana Caillou y solicita el cese del estado de rebeldía.

A fs. 162, se dispone la apertura de la causa a prueba por el término de cuarenta días, de conformidad con las reglas establecidas para el juicio ordinario. La actora ofrece sólo prueba instrumental; la demandada, por su parte, ofrece prueba instrumental, informativa y testimonial; mientras que la codemandada ofrece prueba informativa y testimonial.

A fs. 270, se ponen los autos para alegar. A fs. 294, se hace constar que la parte actora presenta su alegato, que se agrega a fs. 297/299; a fs. 295, la demandada, cuya alegato se agrega a fs. 301/304; y, a fs. 296, la codemandada, cuyo alegato se agrega a fs. 306/307.

Practicada la planilla fiscal a fs. 311, repuesta por la actora y codemandada, y efectuado el correspondiente cargo tributario por la codemandada, a fs. 334, pasan los autos para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

1.- LA LITIS.

Que, a fs. 05/13, el letrado Jorge Vides Almonacid, apoderado de la actora, señora Claudia del Valle Orse, promueve demanda de cobro de pesos en contra del CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I, con domicilio en Avenida Alem N° 1758 de esta ciudad, por la suma de \$273.000 en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia del siniestro ocurrido el día 21/11/2012. En efecto, cuantifica el daño de la siguiente manera: por daño material, petitiona la suma de \$195.000 en concepto de reposición de lo perdido en el siniestro, sumado a todas las demás cosas y objetos que no pudieron reponerse por su alto valor económico, más los gastos de honorarios profesionales (escribanos, arquitecto, abogados, etc); mientras que, por daño moral, solicita la suma de \$78.000 que responde al 40% de lo peticionado en concepto de daño material.

Que, lo indicado precedentemente, es lo que se demanda en el presente juicio: la indemnización por los daños en todas las cosas muebles que sufrió la actora, con más gastos de honorarios y los daños morales sufridos.

Que, a fs. 76/86, se apersona el letrado Oscar Giménez Lascano, apoderado del consorcio demandado, y contesta demanda efectuando una negativa general y particular de los hechos referidos por la actora.

Que, a fs. 159, se apersona la señora Natividad Racedo Aragón con el patrocinio de la letrada Ileana Caillou, y se incorpora al proceso como parte codemandada, en virtud de la citación solicitada por la demandada y conformidad de la actora.

De esta manera queda trabada la litis.

2.- ENCUADRE JURÍDICO.

Liminarmente, corresponde precisar que 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 (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. 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 derivados del siniestro ocurrido en fecha 21/11/2012. 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. En relación a las consecuencias no agotadas 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).

A su vez, debo señalar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas 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.

Tales serán los criterios con los que se analizará y resolverá la cuestión de fondo objeto de este proceso.

Ahora bien, entrando al análisis del caso y teniendo en cuenta los términos de la demanda y responde, corresponde precisar que: el carácter de propietaria de la actora de la unidad funcional sita en el 8° piso, departamento B del edificio ubicado en Avenida Alem N° 1758 de esta ciudad; el acaecimiento del siniestro en fecha 21/11/2012; los daños generales por él producidos en la unidad funcional de propiedad de la actora; el carácter de administradora que detentaba la señora Natividad Racedo Aragón al momento del siniestro; y el arreglo por parte de la demandada de los techos, paredes, pisos y pintura del departamento siniestrado, resultan hechos no controvertidos y, por ende, 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 CPCyCT - Ley N° 9531, son las siguientes: 1) Responsabilidad civil de los codemandados por el daño generado en las cosas muebles del departamento de propiedad de la señora Orse; 2) Procedencia de los rubros reclamados; 3) Costas y honorarios.

3.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

A continuación, se analizarán por separado las cuestiones controvertidas señaladas en el punto anterior.

PRIMERA CUESTIÓN: Responsabilidad civil de los codemandados por el daño generado en las cosas muebles del departamento de propiedad de la señora Orse.

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.

1.1. Responsabilidad del consorcio.

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.

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 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 acudirse 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.

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 "Martínez, 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 orden de ideas, la jurisprudencia de nuestros tribunales ha dicho que: "En supuestos como el de autos, donde se alega que el daño ha sido producido por una cosa inerte, para establecer si es riesgosa o tiene un vicio en el caso concreto, es preciso determinar sus características para saber si ofrecía un riesgo especial, intrínseco, normal y extraordinario. El ordenamiento jurídico tiene a su cargo la tarea de determinar si existe conexión causal entre el hecho y el daño a fin que éste sea jurídicamente atribuible al sindicado como responsable. Investigar el nexo causal significa establecer un enlace entre un hecho y sus consecuencias, y presupone que –en primer término- el acaecimiento del hecho en sí haya sido acreditado" (Cámara Civil y Comercial Común – Sala 2, Sent. N° 374 del 26/08/2015).

Así las cosas, considero que en el presente caso, el tanque de agua ubicado en la terraza del edificio en cuestión, califica como una cosa inerte riesgosa. En este sentido, se ha dicho que las cosas inertes son causa activa del daño cuando su anormal posición, situación o ubicación circunstancial, crea la probabilidad y consecuente previsibilidad de una contingencia dañosa; no es requisito de hecho de la cosa su movimiento, ya que hay cosas inertes que a causa de su posición, en el momento del daño, aparecen como la causa de éste (conf. Jalil, Julián Emil, "Daños causados por cosas inertes y su virtualidad a la luz del art. 1113 del Cód. Civil ", RCyS 2011-VIII, 132).

A su vez, cabe resaltar que en autos tampoco se ha controvertido la participación causal de la cosa inerte (tanque de agua) en los daños generados en el departamento de la señora Orse por la filtración de agua producida como consecuencia de la explosión de aquella. En tal sentido 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").

Ciertamente, un tanque que alberga miles de litros de agua para proveer de suministro a las distintas unidades funcionales del edificio como así también a las partes comunes que correspondan, requiere para su normal funcionamiento un mantenimiento y conservación adecuados. En efecto, la explosión y consecuente expulsión de los miles de litros de agua acaecida en fecha 21/11/2012 a horas de la madrugada (hecho no controvertido por las partes), denota una clara desidia en la conservación y mantenimiento del tanque de agua, y por ende también, del piso de la terraza que posibilitó la filtración del enorme caudal de agua y posterior inundación del piso inmediato que se encontraba debajo, esto es, del departamento de la señora Orse.

Para así entenderlo, tengo en especial consideración las sendas misivas remitidas por la actora al consorcio demandado con anterioridad al acaecimiento del hecho dañoso (copias glosadas a fs. 21/24, cuyas copias certificadas tengo a la vista) y las actas notariales requeridas por la señora Orse (copia agregada a fs. 45/46, cuya copia certificada tengo a la vista); instrumentos éstos que revisten el carácter de verdaderos indicios de la falta de mantenimiento y conservación de las partes comunes del edificio en general y, por razonamiento deductivo, del tanque de agua y piso de la terraza.

Coadyuva a tal entendimiento, la declaración del señor Saúl Omar Mansilla, testigo ofrecido por la misma parte demandada (CPD-3), en tanto dijo que entre el año 2008 y 2009 se hicieron trabajos en la cubierta superior del edificio que estaban previstos para soportar grandes lluvias y cuya garantía era de un año, dependiendo de los arreglos que se realizaban. De allí, infiero que siendo una prueba de la demandada para tratar de acreditar que en el edificio en cuestión efectivamente se realizaron trabajos de mantenimiento y conservación en el techo, y que habiendo transcurrido un lapso temporal de al menos tres años entre los arreglos señalados por el testigo y el hecho dañoso, los mismos no fueron a todas luces suficientes o idóneos para evitar –o al menos disminuir– las posibilidades de filtración del caudal de agua del tanque hacia el departamento de la señora Orse.

Asimismo, los daños en las cosas muebles del departamento de propiedad de la señora Orse, se encuentran acreditados, aunque de modo genérico, con el acta notarial y las fotografías certificadas por la escribana (copia agregada a fs. 43/44, cuyas copias certificadas tengo a la vista) instrumentada mediante Escritura Pública N° 310 de fecha 21/11/2012, pasada ante la Escribana Beatriz Adriana Blasco de Haro. En este punto, se ha sostenido que el acta de comprobación otorgada por escribano público constituye un instrumento de carácter público, que solamente puede destruirse a través de la redargución de falsedad; y, en casos similares al presente, se consideró innecesaria la asistencia del representante del consorcio a la realización de un acta notarial que verificaba la simple existencia de humedades visibles en una unidad horizontal (Cám. Nac. Civil, Sala C, 09/09/1973, E.D.: tomo 54, pág. 382. Idem: Juris, n° 7245 y 7246; y Gaceta del Notariado n° 87, pág. 220). Por ello, considero que la referida acta de constatación constituye un elemento probatorio de cabal importancia para probar los daños materiales producidos en las cosas muebles del departamento de la actora.

Por último, cobra especial relevancia el hecho de que el consorcio haya resarcido parcialmente (en los dichos de la actora) los daños generados en el departamento de la accionante. Prueba de ello, son los diferentes arreglos y refacciones realizadas en la referida unidad funcional, tal y como lo refieren las partes en sus escritos de demanda y responde, y como consta en las copias de facturas, recibos, informes incorporados a la causa mediante la prueba informativa del consorcio demandado (CPD-2).

En esta línea de razonamiento, se advierte que resulta aplicable 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).

Es que, si hubiese existido cabal convencimiento en el representante del consorcio demandado de que su mandante no tenía responsabilidad alguna en el caso, no se entiende como pudo proceder a efectuar las erogaciones dinerarias necesarias para efectuar dichas reparaciones. A mayor abundamiento, el consorcio demandado no ha producido prueba tendiente a acreditar la eximición de su responsabilidad civil (culpa de la víctima, culpa de un tercero por el que no debe responder o caso fortuito).

Por lo expuesto, considero que en la presente causa concurren los presupuestos de la responsabilidad civil del consorcio demandado, en tanto existe relación de causalidad aparente y lo suficientemente adecuada entre el hecho dañoso (explosión del tanque de agua e inundación del

departamento de la actora) y el daño producido en las cosas muebles de la unidad funcional (objeto de la presente demanda); configurándose en consecuencia el deber de responder objetivamente del consorcio en virtud de lo dispuesto en el artículo 1113 segunda parte del segundo párrafo del Código Civil Velezano.

1.2. Responsabilidad de la administradora.

Ahora bien, previo a analizar la configuración de la responsabilidad civil de la codemandada Natividad Racedo Aragón, quien se desempeñaba como administradora del consorcio al momento del hecho dañoso, considero oportuno efectuar una serie de precisiones atinentes a la naturaleza jurídica del administrador y su responsabilidad civil

En tal sentido, estimo esclarecedora la siguiente jurisprudencia que comparto plenamente: "En lo que hace a la naturaleza jurídica de la figura del administrador del Consorcio, dado que la propia Ley 13512 nos habla de representante, debe recordarse que existe representación cuando una persona declara su voluntad en nombre y por cuenta de otra persona. En el derecho común, la representación puede ser convencional o legal. En el primer caso, por razones de comodidad o conveniencia, se puede designar un representante para que actúe en representación de uno mismo. En el segundo supuesto, generalmente, al referirse al representante legal, se alude a aquellos casos en que la ley designa un representante necesario para suplir ciertas incapacidades de obrar, como ocurre en la patria potestad, en el ejercicio de la tutela o curatela; o por razones prácticas como ocurre con las personas jurídicas en calidad de órgano. Dentro de este marco, la figura del administrador no encuadra dentro de ninguna de las dos especies de representación, toda vez que establece que es el "representante de los propietarios". Sin embargo, dado que su existencia está impuesta por la ley, no pudiendo los copropietarios prescindir de su designación y surgiendo de ella sus facultades y obligaciones, debe concluirse que se trata de una representación legal. En consecuencia, el administrador de un inmueble en propiedad horizontal, es incuestionablemente un mandatario y las relaciones jurídicas que se derivan de tal carácter y de su actuación frente a los mandantes y a los terceros, están regidas por las reglas generales propias de ese contrato, en cuanto no hayan sido derogadas por estipulaciones de las partes o por normas específicas. También, aún actuando en cumplimiento del mandato recibido, el administrador podrá ser responsabilizado si en el desempeño de aquél, no actúa con la diligencia debida a las circunstancias de personas o casos. A falta de normas específicas que disciplinen esta responsabilidad, hemos de acudir a las relativas a las del mandatario contenidas en el Código Civil, y en tal sentido podemos adelantar que el mandatario responde ante su mandante por inejecución de sus obligaciones, y que respecto de terceros, en principio, por aplicación de lo preceptuado por los artículos 1870, 1929 y 1946, resulta la responsabilidad del representado por los hechos de su representante (conf. Susana E. Lambois "Responsabilidad del administrador de un edificio horizontal" en Highton-Alvarez Juliá-Leiva Fernández-Lambois-Arata-Sgrilletti "Responsabilidad Civil. Administradores. Consorcistas. Vecinos. Teoría y práctica", ed. Ad Hoc, pág. 94-95). Aceptado este principio, el administrador cumple una clara función representativa en los límites de su mandato (CNCiv., sala C, L. 58.610, in re "Torres, A. c. Consorcio de Propietarios Paraguay 4188 s/ sumario", del 29-5-90, voto en primer término del doctor Santos Cifuentes; id. id., R. 322.318, in re "Consorcio Avda. Directorio 2264 c. Lombardi, I. s/ inc. civil", del 18-9-01, antes citado). Así, en presencia de una relación jurídica que bien puede definirse en los términos del mandato según lo prescriben los artículos 1869 y siguientes del Código Civil, o al que mayormente serían aplicables las normas que regulan ese instituto, no podría soslayarse uno de los deberes implícitos en la aceptación de esa representación que es la fidelidad en su cumplimiento, vale decir, con buena fe-lealtad y con buena fe-diligente, según se infiere de lo dispuesto en los artículos 1904 y sus concordantes, al igual que de las prescripciones de los artículos 1907, 1957 inciso 3, entre otros, que concretan la especial aplicación a este contrato del principio general que establece el artículo 1198 en cuanto manda interpretarlos y ejecutarlos de

buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado o previsión (conf. Spota, Alberto G., "Instituciones... -Contratos", Vol. VIII, pág. 136 y ss.; Gherzi, Carlos Alberto, "Contratos...", T. 1, 3era. ed., pág. 659, n° 322)." (CNCiv. Sala A; 24/08/2011; Rubinzal Online /// RC J 11369/11).

Sentadas estas cuestiones, estimo que si bien en autos se encuentra acreditada la producción del hecho dañoso y el consecuente daño generado al departamento de la señora Orse, la actora no ha producido prueba tendiente a acreditar la culpa por actuar negligente de la administradora del consorcio por la falta de mantenimiento de las partes comunes del edificio involucradas en la producción del daño, que posibiliten atribuirle una responsabilidad personal y diferenciada del ente que administraba. A mayor abundamiento, no escapa a este Magistrado el hecho de que la administradora se desempeñó en tal cargo por un período de cinco meses (desde 29/06/2012 hasta el día siguiente del siniestro, esto es, el 22/11/2012), conforme surge de la copia de acta de asamblea de fs. 281 y de la copia de la carta documento agregada a fs. 27, respectivamente. En este sentido, el breve tiempo en el ejercicio de su función de administradora y la orfandad probatoria existente en la causa, me persuaden a fin de no endilgar responsabilidad personal a la codemandada.

Por lo expuesto, no encontrándose configurada la concurrencia de los presupuestos de la responsabilidad civil, corresponde absolver a la señora Natividad Racedo Aragón.

SEGUNDA CUESTIÓN: Procedencia de los rubros reclamados.

Establecida la responsabilidad civil del consorcio demandado conforme lo considerado en la precedente cuestión, resta analizar ahora la procedencia de los rubros reclamados por la actora. En tal sentido, la accionante, en su escrito de demanda (específicamente a fs. 11 y 13) peticiona el resarcimiento por los daños generados en todas las cosas muebles de su departamento, como consecuencia del hecho dañoso acaecido en fecha 21/11/2012, con más los daños morales que padeció. A continuación, se examinarán por separado los rubros de daño material y daño moral.

3.1. Daño material y gastos profesionales:

Por este título, la actora peticiona la suma de \$195.000, comprensiva de los daños generados a las cosas muebles de su departamento más los gastos de honorarios de profesionales (escribanos, arquitecto, abogados), con más la actualización pertinente.

No obstante lo peticionado, cabe resaltar que la accionante no realizó un inventario detallado de los bienes muebles dañados, como así tampoco produjo prueba tendiente a acreditar el valor dinerarios de ellos, ni de los gastos profesionales realizados. No existe ningún elemento de prueba que permita conocer qué bienes muebles fueron dañados, qué bienes muebles no se pudieron restituir o readquirir, qué honorarios se pagaron ni a quiénes; tampoco hay indicio alguno de la cuantía que puedan tener esos bienes o gastos.

En consecuencia, ante la falta de toda prueba del daño invocado cabe proceder a su rechazo.

3.2. Daño moral:

Si bien la actora no precisó cuáles fueron los daños extrapatrimoniales causados a su persona por la producción del hecho dañoso, la doctrina ha entendido en casos similares al presente que: "A nadie escapa que la vivienda familiar es la sede de la intimidad más sensible que nuestra cultura nos ha impuesto, ya que hasta el ordenamiento jurídico protege no sólo la salud física sino particularmente la seguridad espiritual que el hogar significa" (cfr. Revista de Derecho de Daños, T. 6, Daño Moral, pág. 391). Es de larga la data la jurisprudencia que reconoce el daño moral en este tipo de perjuicio.

Así, se ha sostenido que: “() no puede desconocerse que -en casos como el presente- si bien las privaciones y limitaciones del uso de los bienes en principio solo producen daños patrimoniales, dada la entidad de los daños experimentados en la propiedad de la demandante y la manifestación progresiva de los mismos, hace presumir que esa circunstancia generó en aquella una lógica angustia... Se produjo entonces un típico ataque a la tranquilidad de su hogar, lo que también debe ser reparado” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala I, “Ledesma Posse de Travadelo c/Azar” del 25-04-1980; Cámara Civil y Comercial Común, Sala III, in re “Carrizo Sara L. c/Alberto Posleman s/daños” del 03-09-1992; “Cosiansi Marcelo c/Mediterráneo SA” del 24-03-1994).

De allí que, teniendo en cuenta las constancias del expediente; la gravedad de los daños producidos en la vivienda de la actora que resultaron en innegables padecimientos y sufrimientos que merecen ser reparados; y la doctrina y jurisprudencia citada –que comparto plenamente-, se concluye que corresponde hacer lugar al reclamo de daño moral solicitado por la actora.

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, valorados a lo largo de esta sentencia, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 216 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 \$5.000.000, a la fecha de esta sentencia. A dicha suma, deberán adicionarse intereses que se calcularán: a) a un 8% anual desde la fecha del hecho dañoso (21/11/2012) hasta la fecha de esta sentencia; y, b) a tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde el 28/11/2023 hasta la fecha de su efectivo pago.

TERCERA CUESTIÓN: Costas y honorarios

En cuanto a las costas, atento al resultado de la presente acción, existiendo vencimiento recíprocos que estimo equivalentes, considero justo imponerlas por el orden causado (art. 63 del CPCyCT). Respecto de la intervención de la citada Natividad Racedo Aragón, se imponen costas al Consorcio Edificio Universitario I, en tanto solicitante de su citación. En relación a los honorarios, se difiere su regulación para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA DE DAÑOS Y PERJUICIOS, promovida por la señora CLAUDIA DEL VALLE ORSE - DNI N° 17.040.794, por intermedio de su letrado apoderado Jorge Vides Almonacid, en contra del **CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I** - CUIT N° 30-62893499-8, conforme lo considerado. En consecuencia, se condena al demandado Consorcio Edificio Universitario I a abonar a la actora Claudia del Valle Orse la suma de \$5.000.000 (Pesos Cinco Millones) en concepto de daño moral, en el término de diez días de notificada la presente resolución, con más los intereses a calcular en la forma dispuesta en dicho rubro.

II.- NO HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA DE DAÑOS Y PERJUICIOS, promovida por la señora CLAUDIA DEL VALLE ORSE - DNI N° 17.040.794, por intermedio de su letrado apoderado Jorge Vides Almonacid, en contra del **CONSORCIO EDIFICIO UNIVERSITARIO I** - CUIT N° 30-62893499-8, respecto del reclamo de daño material, conforme lo considerado.

III.- NO HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA DE DAÑOS Y PERJUICIOS, promovida por la señora CLAUDIA DEL VALLE ORSE - DNI N° 17.040.794, por intermedio de su letrado apoderado Jorge Vides Almonacid, en contra de la señora **NATIVIDAD RACEDO ARAGÓN**, conforme lo considerado.

IV.- IMPONER COSTAS por su orden, según se considera (art. 63 del CPCyCT). Respecto de la intervención de la citada Natividad Racedo Aragón, se imponen costas al Consorcio Edificio Universitario I, en tanto solicitante de su citación.

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

HÁGASE SABER.- 2635/14 BS

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 27/11/2023

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>.