

Expediente: 2124/15

Carátula: CITRUSVIL S.A. Y OTRO C/ JOCKEY CLUB DE TUCUMAN Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN IV

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 04/07/2023 - 00:00

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

20307605946 - LUCCI, DANIEL ALBERTO-ACTOR/A

20161588440 - JOCKEY CLUB DE TUCUMAN, -DEMANDADO/A

20240593166 - SMG CIA. ARGENTINA DE SEGUROS S.A., -CITADO/A EN GARANTIA

27210227542 - SANTOS, LILIANA BEATRIZ-PERITO

90000000000 - GOYECHEA, CLAUDIO BRUNO-PERITO

20307605946 - CITRUSVIL S.A., -ACTOR/A

20248028964 - SANCOR SEGUROS, -CITADO/A EN GARANTIA

20222632200 - GIMENEZ LASCANO, OSCAR-POR DERECHO PROPIO

30675428081 - PROVINCIA DE TUCUMAN, -TERCERO

20206923645 - CONSORCIO DEL COUNTRY JOCKEY CLUB (ADMINISTRADOR), JIMENEZ LAZCANO OSCAR-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común IV

ACTUACIONES N°: 2124/15



H102044430957

San Miguel de Tucumán, 03 de Julio de 2023.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “CITRUSVIL S.A. Y OTRO c/ JOCKEY CLUB DE TUCUMAN Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte. n° 2124/15 – Ingreso: 24/07/2015), de los que

### RESULTA:

1. Que mediante el escrito inicial de fs. 205 se presentan Citrusvil S.A., con domicilio en Ruta 302, kilómetro 7, Cevil Pozo, Tucumán y Daniel Alberto Lucci, con domicilio en Country del Jockey Club, lote N° 96, Yerba Buena. Ambos lo hacen por intermedio de su apoderado, el letrado Juan Crisóstomo Colombres Garmendia, quien acredita tal carácter con poder general para juicios otorgado por los actores (ver fs. 08 y presentación de fecha 12/09/2022). Interponen demanda de indemnización de daños y perjuicios contra Jockey Club de Tucumán y el Consorcio de Propietarios del Country del Jockey, a fin de que oportunamente abonen a Citrusvil la suma de \$294.349,89 o lo que en más o en menos resulte de la prueba y adicionalmente al Sr. Lucci la suma de \$70.000 por daño moral, más intereses, costos y costas.

Relata que, conforme lo acredita con escritura pública N° 371 del 04/07/2001 pasada ante la Escribana Gabriela Olmos de Folquer, Citrusvil S.A. adquirió al HSBC Bank Argentina S.A. cuatro lotes de terreno integrantes del Fideicomiso “Country Jockey Club Tucumán”, entre ellos el identificado con el N° 95.

Luego, edificó una vivienda sobre dicho lote, la que fue facilitada en comodato a su directivo y coactor Daniel Lucci, quien la habita desde fines del año 2004.

El día 08/12/2014 esta vivienda fue invadida o anegada por aguas pluviales que descendieron desde los terrenos superiores sobre su calle de acceso, causando daños, que se detallan la documentación que adjunta.

A fin de determinar las causas y la responsabilidad correspondiente, Citrusvil encargó un estudio a la firma de Ingeniería Hidráulica y de Recursos Hídricos Hydroconsult, de titularidad del Ing. Civil Roberto Lazarte Sfer, quien concluyó que el sistema de saneamiento pluvial previsto para manejar los excedentes pluviales del emprendimiento que llegan al cul de sac es insuficiente, lo que posibilita el ingreso de las aguas a las propiedades contiguas, siendo la más afectada la de Citrusvil S.A. Que la causa obedece a la falta de salida por superficie alternativa al sistema de desagüe previsto, el que puede tener un comportamiento correcto para eventos intensos ordinarios pero falla en ocasión de eventos extremos más severos, como el ocurrido el 08/12/2014.

Afirma que formuló los reclamos correspondientes mediante cartas documento del 30/12/2014 y nota del 30/05/2015, a pesar de lo cual no obtuvo indemnización alguna por los daños sufridos.

Considera que les cabe responsabilidad a los demandados en tanto administradores del emprendimiento consorcial, responsables del cuidado y mantenimiento de los espacios comunes y por ende, de realizar las obras necesarias para resguardar la seguridad de los consorcistas y también en tanto propietarios del inmueble en que se construyó un sistema de desagües pluviales inadecuado por insuficiente.

Afirma que este episodio ya ocurrió en anteriores oportunidades, por lo que no pueden alegar la existencia de un *casus* para eximirse de responsabilidad. A ello su suma que el problema tenía solución (no era inevitable).

En cuanto a los daños que reclama, afirma que aquellos detectados representaron la suma de \$293.710,89. De dicha suma, ya se erogaron \$159.139,12 mientras que el importe de \$134.571,77 corresponde a presupuestos. A ello se suman los \$70.000 requeridos en reparación del daño moral provocado al Sr. Lucci.

Ofrece pruebas, cita el derecho que considera aplicable y pide se haga lugar a la presente acción.

2. Corrido el traslado de ley, a fs. 228 se presenta el letrado Santiago Paez de la Torre en representación de la Asociación Civil Jockey Club de Tucumán, CUIT N° 30-52590267-2, con domicilio en calle San Martín N° 451 de San Miguel de Tucumán, y en tal carácter solicita se cite en calidad de tercero a la Provincia de Tucumán, por ser esta propietaria del Canal Cainzo Las Piedras.

A fs. 237 se presenta el letrado Oscar Giménez Lascano, en carácter de apoderado de Country del Jockey Asociación Civil, CUIT N° 33-70930381-9, con domicilio en avenida del Jockey sin número (continuación del calle Bascary hacia el norte), Yerba Buena, efectuando la misma petición.

Se corre traslado a la parte actora y se acoge el pedido en sentencia N° 482 de fecha 04/09/2017 (fs. 305) al solo efecto de que eventualmente la sentencia definitiva le sea opuesta.

A fs. 316 se presenta el letrado José Augusto Cerezo Bazzi en calidad de apoderado de la Provincia de Tucumán y a fs. 325 deduce excepción de incompetencia, la que una vez sustanciada con todos los intervinientes, es rechazada por sentencia N° 600 del 18/09/2018 (fs. 352).

Firme dicho decisorio, se reabren los términos para contestar demanda.

En fecha 24/06/2020 lo hace la demandada Jockey Club de Tucumán, solicitando se rechace la presente acción. Efectúa la negativa de rigor. Niega ser responsable de las inundaciones que pudo

haber sufrido la parte actora y de los daños que dice haber padecido. Niega que las obras de desagües pluviales sean insuficientes. Sostiene que no es responsable del eficiente funcionamiento del Canal Cainzo Las Piedras. Endilga responsabilidad en cabeza de la parte actora toda vez que al construirse un subsuelo (donde denuncia inundaciones) sin los desagües pluviales propios pertinentes, facilitó la inundación.

Entiende que la acción de daños por responsabilidad contractual en su carácter de constructor o emprendedor se encuentra prescripta, ya que el actor declara haber adquirido el lote en el año 2001.

Refiere que en el caso no son aplicables las reglas de los consorcios de copropiedad, en tanto el inmueble no está sometido a propiedad horizontal y el caso se rige por el Código Civil de la Nación entonces vigente.

Manifiesta que el mantenimiento y limpieza de las alcantarillas y desagües se encuentra a cargo de la administración del llamado "consorcio", hoy conjunto inmobiliario, es decir, del Country del Jockey Asociación Civil.

Señala que se trata de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor y que la responsabilidad le cabe al guardián del Canal Cainzo Las Piedras.

Pide se cite en garantía a Sancor Seguros S.A.

3. El 24/06/2020 contesta demanda el Country del Jockey Asociación Civil, solicitando se rechace.

Efectuada la negativa de rigor, endilga responsabilidad en cabeza de los actores en tanto la construcción por ellos realizada no cumple con las normas del buen arte, pues debieron prever los desagües pluviales suficientes y/o defensas necesarias en el sector para prevenir su anegamiento, máxime si en dicha zona resulta existir una considerable pendiente natural de entre 3 a 5 mts cada 100 mts lineales, justo donde se ubica un subsuelo.

Señala que no hubo hechos ejecutados por ella que generen responsabilidad por haber mediado culpa o imprudencia. agrega que no fue desarrollista - constructor, ni vendedor de este predio, y mucho menos puede responder por anegamientos producidos por tormentas que colapsaron los sistemas de canales construidos mucho antes de este country por la Dirección Provincial del Agua en la zona. Ni siquiera las calles resultan de pertenencia de la asociación Country del Jockey. Por ello sostiene que el actor carece de acción para promover este proceso en su contra.

Considera que los daños provocados por la tormenta de esa noche obedecen a un caso fortuito.

Refiere a los numerosos reclamos que se realizaron permanentemente a los organismos competentes para evitar los anegamientos como los sufridos en varias ocasiones en dicho Predio, informes documentales y pericias varias, los pertinentes informes de Defensa Civil, Servicio Meteorológico Nacional, etc.

También cuestiona los daños reclamados.

Pide se cite en garantía a SMG Cía. Argentina de Seguros S.A.

4. En fecha 30/06/2020 contesta demanda la Provincia de Tucumán, solicitando se rechace una eventual condena en contra del Estado Provincial.

Efectúa la negativa de rigor. Sostiene que carece de responsabilidad, pues el Estado Provincial no es responsable por los defectos de diseño del barrio ni por los riesgos en desarrollos contemporáneos a los tiempos de comercialización como en el de la vida útil del suburbio. El

emprendimiento inmobiliario evidencia falta de seguridad relacionada con una insuficiencia estructural del mismo.

Sostiene que la situación geográfica del predio, la subestructura del barrio, los desagües a ejecutarse en aquel, son responsabilidad exclusiva del consorcio. La mera declamación unilateral que se hace del Arroyo Cainzo-Las Piedras, no desliga a los consorcistas de las prevenciones de los escurrimientos internos en el predio puesto que, en el caso que nos ocupa, los daños que se produjeron tienen como nexos causales en que la escorrentía pluvial estaba direccionada sobre una propiedad en particular, y no sobre el barrio en general.

En cuanto a la cuestión de infraestructura de los desagües internos del predio, no obran en el área de la Dirección Provincial del Agua, antecedentes de aprobación de proyectos ni de obra de desagües pluviales. Tampoco hay datos de que se haya otorgado algún certificado de no inundabilidad y/o certificado de mitigación de riesgo contra inundaciones del predio donde se construyó el Country Jockey Club.

Afirma que el country del Jockey Club no cumple con la normativa vigente, respecto a: Ley provincial N° 7776 Fijación de Línea de Ribera; Ley Provincial N° 7696 - Bienes en zonas inundables, atento a que no existe el bosque protector, el cual es obligatorio para los propietarios ribereños; Ley N° 8304 y decreto reglamentario N° 1550 sobre Limitación al Dominio con Bosque protector; y la determinación del camino de sirga o servicios según las disposiciones del Código Velezano y el Código Civil y Comercial.

El emprendimiento no consideró las recomendaciones de la Dirección General del Agua respecto al espacio público del Arroyo Cainzo-Las Piedras, Canal Anta Yacu y el arroyo Horco Molle referente a lo oportunamente expropiado y a los cauces naturales.

Los accionados no pueden desconocer la pendiente natural del predio, por lo que nunca debió comercializarse el lote al final de la calle y no posee otra vía de evacuación de la escorrentía. También surge de la nota que el country le envía al Sr. Lucci, en relación a que los trabajos fueron realizados con posterioridad al hecho. Este accionar -trabajos-, implicó un claro reconocimiento de la exclusiva responsabilidad asumida por el barrio por los hechos dañosos.

Deduca Falta de Legitimación Pasiva pues la Entidad Autárquica demandada "Dirección Provincial de Vialidad" es persona jurídica que debió citarse en la presente causa que, conforme a lo subrayado por la Dirección General de Catastro fue expropiado por Vialidad de la Provincia y no la Provincia de Tucumán.

Ofrece pruebas.

5. En fecha 21/10/2020 se presenta el letrado Leandro Quintans en carácter de apoderado de Sancor Cooperativa de Seguros Limitada, CUIT n° 30-50004946-0, con domicilio en Ruta Nacional N° 34 km 257 de la ciudad de Sunchales. Opone exclusión de cobertura - no seguro con fundamento en que al momento del hecho dañoso el asegurado JOCKEY CLUB DE TUCUMAN SOCIEDAD CIVIL, contaba con una única póliza vigente con cobertura de responsabilidad civil, del ramo seguro integral referencia 154553, póliza 389772. Esta excluye expresamente los reclamos realizados por el actor. Puntualmente en su punto IV) se excluye de responsabilidad a los daños provenientes de siniestros originados por el efecto de la temperatura, vapores, rotura de cañerías, humedad, filtraciones, lluvia, humo, hollín y/o polvo, hongos, trepidaciones de máquinas, ruidos, olores y luminosidad.

Por otro lado, la póliza no cubría las casas de los residentes, ya que correspondía la cobertura a la actividad de la póliza en el club social, sin amparar al consorcio por las viviendas del country.

También excluye en su apartado f) a los daños o pérdidas causados por un acto intencional o negligencia inexcusable del Asegurado y/o su representante, encargado de los bienes objeto del seguro.

Además, la póliza mencionada no registra siniestro ingresado por el evento en cuestión.

En forma subsidiaria, contesta demanda, solicitando se rechace. Efectúa la negativa de rigor. Plantea límite de cobertura (hasta \$350.000).

Afirma que el único responsable de la inundación en la casa de la actora es el actor o bien quien haya construido la casa, ya que modificaron los planos originales y/o desagües naturales existentes en los lotes contiguos, ya que modificó los niveles naturales del sector que estaban diseñados para el desagote de agua. Construyó un subsuelo en el lugar donde había un desnivel natural.

Invoca el caso fortuito. Cuestiona la procedencia de los rubros.

Del planteo de no seguro, se corre traslado a la asociación civil Jockey Club de Tucumán, quien contesta en fecha 09/11/2020 solicitando se rechace. Entiende que en caso de ser condenada, sería por causa o con motivo de bienes de su propiedad (los desagües pluviales que la actora reputa como insuficientes y que se encuentran en la calle del Country del Jockey o bien en la cancha de golf adyacente), no así la lluvia propiamente dicha. El seguro pesa sobre los inmuebles y bienes que son propiedad del Jockey y daños que pudieran derivar de las acciones u omisiones del Jockey Club en los inmuebles asegurados. En fecha 11/11/2020 contesta la parte actora.

6. En la misma fecha (21/10/2020) se presenta el letrado Gustavo D. Navarro Muruaga en representación de SMG Compañía Argentina de Seguros S.A.. con domicilio en Av. Corrientes 1865, planta baja, C.A.B.A. Solicita se rechace la citación en garantía que formulara la parte codemandada Country del Jockey Asociación Civil por no contar con cobertura al momento en que sucedieron los hechos. Sustanciado el planteo, por sentencia N° 23 de fecha 09/02/2021 se rechaza el pedido de citación en garantía con costas a cargo de la Asociación Civil Country del Jockey.

7. Abierto el presente juicio a pruebas, se proveen y producen las que son ofrecidas por las partes conforme las pautas brindadas por la Acordada N° 1079/2018. Puestas para alegar las presentes actuaciones, lo hacen todos los intervinientes por escrito. Se practica planilla fiscal el 22/06/2022, la que una vez repuesta, deja estas estas actuaciones en estado de dictar sentencia, por lo que son llamadas a despacho para resolver. Y,

## **CONSIDERANDO:**

1. Las pretensiones. La parte actora pretende que se condene al Jockey Club de Tucumán y al Country Jockey Club de Tucumán a resarcir la reparación de los daños y perjuicios que habría sufrido por las inundaciones en su inmueble sito en el Country Jockey Club de Tucumán, durante las lluvias del 07/12/2014 y 08/12/2014.

En los términos de las pretensiones articuladas, surge que el hecho constitutivo de la acción incoada se encuentra compuesto por los daños ocurridos a raíz de la alegada falta de mantenimiento y/o deficiente (por insuficiente) diseño del sistema de drenaje existente en el referido country, en la zona del inmueble de Citrusvil S.A. a la fecha en que ocurrieron los hechos. A su vez, advierto que la parte accionante manifiesta que las refacciones necesarias ya fueron realizadas y su reclamo se

limita a la reparación de los daños y perjuicios que afirma haber sufrido sobre su inmueble. Será necesario determinar la procedencia de sus pretensiones a la luz de las pruebas aportadas al proceso.

Sin perjuicio de ello, advierto que se efectuó un planteo de prescripción de la acción, ante lo cual cabe aclarar que el mismo no fue sustanciado por haber sido interpuesto extemporáneamente (debe ser efectuado en la primera presentación en juicio), dado lo cual no corresponde sea tratado en esta oportunidad.

**2. Ley aplicable.** Preliminarmente corresponde dejar sentado que los hechos antes descriptos quedan comprendidos y son regidos por el Código Civil (ley N° 340) por tratarse de la ley vigente al momento de su producción. Es que, si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 26.994) prevé su “aplicación inmediata” (art. 7) a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica una aplicación retroactiva a relaciones jurídicas como la planteada en autos, que se configuraron o “consumieron” antes de la entrada en vigencia del mismo.

Por ello, al haberse producido el hecho antes de la sanción y entrada en vigencia del actual CCCN (01/08/2015), debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas, de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanés, “Irretroactividad de la ley”, Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, IV, apartado “b”).

**3. Presupuestos de la responsabilidad.** Para la procedencia de la responsabilidad civil es necesario constatar la existencia de por lo menos tres requisitos: 1) la existencia de un hecho generador de un daño; 2) que medie un nexo causal -relación de causalidad adecuada- entre la acción u omisión antijurídica del supuesto responsable y el daño; y 3) que exista un factor de imputación, ya sea objetivo o subjetivo (Mosset Iturraspe, Derecho de Daños, Ed. Rubinzal Culzoni ; Trigo Represas, Félix y Compagnucci de Caso, Rubén, “Responsabilidad Civil por Accidentes de Automotores”, Ed. Hammurabi).

Ahora bien, corresponde determinar si en la causa ellos concurren, conforme las pruebas aportadas por las partes.

a. El hecho generador del daño, es decir, la tormenta ocurrida el día 07/12/2014, no se encuentra controvertido. También está acreditado que dicho suceso provocó en el inmueble habitado por el Sr. Lucci, daños por inundación.

Cuento con acta extraprotocolar de constatación labrada el día 08/12/2014 por el escribano Pablo Colombres (fs. 114) quien, al constituirse ese día en el lote 95 del Country Jockey Club verifica el estado de la vivienda luego de la tormenta ocurrida el día anterior y esa madrugada. Advierte la acumulación de ripio fino frente al imbornal existente en el acceso de la casa, en el del country frente a la misma casa. En el pilar del portón de entrada observa manchas claras de barro que se extienden en forma pareja sobre la puerta de hierro contigua, la acumulación de barro sobre la rejilla existente de un extremo a otro del garaje, también sobre el mismo estacionamiento en todo el piso. Advierte que el agua dejó una marca de 50 o 60 centímetros en las paredes, y describe y toma fotografías de los demás rastros de la inundación y daños que se analizarán más adelante de corresponder.

En cuanto al origen de las aguas que ingresaron a la vivienda del señor Lucci, tomaré en cuenta los informes elaborados por profesionales en la materia. La parte actora aporta junto con la prueba documental un proyecto de saneamiento pluvial efectuado por la firma Hidroconsult SH en junio de 2015, elaborado por el Ing. Lazarte Sfer (fs. 123). Este documento no es cuestionado por las partes en sus conclusiones, salvo en cuanto señala que las obras de desagües pluviales existentes en el

Country son insuficientes para evacuar las aguas de lluvia. Por ello considero que la opinión del profesional con respecto al asunto que ahora se trata de dilucidar (origen de las aguas) es perfectamente atendible. Refiere el profesional que en la vivienda particular perteneciente a Citrusvil S.A. se han producido anegamientos importantes en ocasión de lluvias intensas producto del ingreso de escurrimientos pluviales desde la calle de acceso a la misma.

Tomaré en consideración asimismo el informe elaborado por el Ing. José Evaristo Domián, también aportado por la parte actora, quien elabora un análisis técnico sobre los desagües pluviales del country, sobre todo por las escorrentías que se producen en las rotondas ubicadas en el ángulo NE y SO, que han presentado problemas de anegamientos que inundan las viviendas existentes. Las obras que propone tienen como fin evitar que las aguas rodeen las rotondas y tengan que ser conducidas al punto de descarga a través de rejillas y tuberías soterradas que se han manifestado como bocas fácilmente obturables.

El Ing. Domian aclara que en su estudio no ha tenido en cuenta las escorrentías provenientes de terrenos aledaños, o sea el producto de precipitaciones externas al previo y que invaden al Country por el Oeste. Tampoco ha estudiado las acciones erosivas que produce el Canal Anta Yacu sobre el límite norte del Country.

Tengo especialmente en cuenta el informe elaborado por el Ing. Civil Guido Enrique Niziolek, perito desinsaculado en este juicio. Afirma al responder la pregunta 3 del cuestionario de la parte actora, que “los anegamientos que afectan al emprendimiento responden a dos causas: La primera, por las aguas que no eran correctamente evacuadas por el sistema de desagües previsto al tiempo de su construcción, en tanto sus alcantarillas o bocas tormentas no estaban correctamente dimensionadas, observando que del hoyo 14 (aproximadamente 8 has) se desviaban las aguas superficiales pluviales por una servidumbre hacia la calle donde se encuentra el lote 95 de la actora. La segunda, por la falta de tareas de mantenimiento y limpieza oportunas o periódicas de las alcantarillas del sistema lo que determinó el taponamiento de sus rejillas de drenaje con materiales, áridos, ramas o sólidos que arrastraron los escurrimientos, tal como se señala en la nota de Efecon de fs. 250, acompañada por la demandada en su responde, y en el estudio practicado por el Ingeniero Domian para el Jockey Club (fs. 286 y 294)”.

Entiendo por todo lo ponderado, que la prueba aportada es conducente y suficiente para dar por cierto que el excedente de agua provino de escorrentías producidas en el Country y en zonas aledañas y esta es la que ingresó a la vivienda del actor.

**b.** A fin de evaluar la concurrencia del segundo presupuesto necesario para que exista responsabilidad civil, es necesario determinar si existe un nexo causal entre los daños referidos y la acción u omisión de los demandados referida a los sistemas de drenaje y al mantenimiento de los mismos.

La respuesta afirmativa se impone toda vez que los tres informes mencionados coinciden en que es necesario efectuar obras para mejorar o modificar las vías de desagüe existentes en el sector próximo a la vivienda de la parte actora.

En efecto, estas obras son realizadas por las demandadas en forma posterior al hecho dañoso, y así logran dar una solución a los recurrentes anegamientos producidos en el *cul de sac* contiguo al lote 95 del Country. La demandada Jockey Club de Tucumán presenta como prueba documental una nota emitida por el Ing. José Evaristo Domian, de fecha 05/04/2016, quien allí manifiesta que luego de realizar una inspección en las obras realizadas recientemente: “Estas obras corresponden fundamentalmente a dos sectores se producían anegamientos que afectaban a las viviendas vecinas, causados por las escorrentías que no eran correctamente evacuadas por el sistema de

desagües pluviales de dichos sectores y que consistían esencialmente en cámaras coronadas por rejillas planas con descargas a través de tuberías sorretadas de P.V.C.". Luego describe las obras nuevas ejecutadas e indica que "estas canalizaciones revestidas de hormigón armado se han comportado eficazmente durante los primeros meses del corriente año (Enero, Febrero y Marzo)... En general se considera de comportamiento satisfactorio lo proyectado y ejecutado como obras de desagüe interno".

De allí extraigo dos conclusiones, por un lado, la descripción del profesional reafirma la tesis de que los desagües eran inadecuados. Por ello no pueden las demandadas pretender válidamente endilgar responsabilidad exclusiva a los desbordes de un canal cuyo mantenimiento era responsabilidad de la D.P.A.

En segundo lugar, que luego de realizar las modificaciones necesarias, el problema de los anegamientos finalizó. Es de destacar que en estos casi 10 años transcurridos desde el inicio del juicio, no se ha invocado como hecho nuevo posteriores inundaciones, por lo que dichos arreglos lucen adecuados de acuerdo a las constancias con las que cuento.

Lo expuesto determina la improcedencia de dos causales invocadas como excluyentes de responsabilidad por las demandadas. Afirman, por un lado, el hecho de un tercero (la Provincia de Tucumán), por la falta de mantenimiento del canal Cainzo-Las Piedras. Sin embargo, de las pruebas aportadas no surge en forma contundente que el día del hecho dañoso este hubiese sido el motivo determinante de la inundación en la casa de Citrusvil S.A. Cabe agregar que en los informes aportados se señala que el Country no solo recibe agua de un eventual desborde de dicho Canal sino también de terrenos superiores por el Oeste (Ing. Domian). Por último, consta en estas actuaciones que los desagües eran inadecuados y que una vez solucionado este inconveniente no se reiteraron los problemas señalados. Entonces, si por la propia documentación aportada por el Country puedo conocer que estos desbordes del canal tenían larga data, y que era posible mitigar o eliminar las inundaciones modificando el sistema de drenaje, es existe un nexo de causalidad entre la omisión de las demandadas y las inundaciones mencionadas.

Invocan por otro lado, como causal al caso fortuito o fuerza mayor, en atención a la magnitud de la tormenta de aquellos días.

El caso fortuito y la fuerza mayor -que el código menciona generalmente como conceptos sinónimos, aunque en realidad no lo son- constituyen motivos de liberación de responsabilidad por cuanto se trata de hechos imposibles de prever o, aún previstos, que no han podido evitarse" (art. 514 y su nota). Ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que quedan excluidos los acontecimientos que, aunque graves e importantes, se hallan dentro de la normalidad relativa de producción.

En el caso bajo estudio no se ha acreditado que la inundación se hubiere tratado de un hecho inevitable pues el sistema de desagüe era insuficiente y la necesidad de su arreglo obedeció, según surge de las constancias aportadas al juicio, no a un hecho individual (la tormenta del hecho dañoso) sino a recurrentes anegamientos. De allí que no se den los presupuestos para que opere el *casus* invocado.

Por último, resta analizar la tercera causal de exclusión de responsabilidad invocada: la culpa de la víctima. Afirman que la vivienda no fue construida siguiendo las reglas del buen arte, ni respetando las curvas de nivel del terreno. Señalan como desaconsejable la construcción de un garaje en el subsuelo y que el ingreso de agua por ese acceso es culpa exclusiva de la propia parte actora.

Esta defensa también será desestimada. Los argumentos de los demandados no han sido sustentados con informes de profesionales, por lo que no han sido acreditados debidamente. Por el

contrario, el perito desinsaculado en su informe de fecha 12/11/2021 aporta la siguiente información: que en la vivienda construida en el Lote N° 95 se constató que existe un subsuelo ejecutado por debajo del nivel de la calle, construcción que se puede realizar en subsuelo sabiendo que existen riesgos adicionales, por lo que se deben tomar cuidados especiales. En este caso particular se observa que se siguieron las reglas del buen arte, al estar impecable su construcción.

Luego, reafirma esta postura, al decir que el diseño de parte de la vivienda en subsuelo sí implica un riesgo mayor de inundación, por lo que se deben tomar recaudos adicionales, sobre todo en los accesos a dicho subsuelo. Se constató que en el interior de la vivienda existen previstos desagües para mitigar la entrada de agua al subsuelo y a su vez evacuarla. Se constató también que antes del acceso a la bajada del subsuelo existe un contrapendiente que conduce las aguas a la línea lindera lateral del inmueble

En cuanto al nivel del suelo, no observa que se haya eliminado o disminuido el talud perimetral en concordancia con los lotes vecinos.

Sin poner en duda informes previos existe responsabilidad en quien construye una casa con subsuelo debido al posible ingreso del agua al mismo. Es más, . En el presente caso del Lote N° 95 no considera que la modificación de la cota de nivel en el acceso pueda facilitar el ingreso de agua, ya que existen dos líneas con rejas para evacuar el agua pluvial de la zona de acceso.

Otro dato importante es que indica que luego de las obras de infraestructura y desvío de aguas que provenía del hoyo 14, con la canalización por calle y el desarme del espaldón al final de calle no se inunda.

Sin bien este informe ha sido impugnado por el Jockey Club de Tucumán, los argumentos de esta asociación no son más que discordancias. No aportan información técnica sostenible que pueda realmente poner en duda lo afirmado por el profesional desinsaculado, por lo que no pueden acogerse.

En suma, el rechazo de la causal excluyente de responsabilidad invocada se encuentra en que no se ha logrado probar que la culpabilidad del damnificado resulte ser determinante -total o parcialmente- en la producción del perjuicio, pues el argumento del riesgo que conlleva construir un subsuelo no ha resultado técnicamente acreditado.

c. Continuando con el análisis de los elementos constitutivos de la responsabilidad civil, en el caso de origen contractual, resulta necesario analizar la vinculación entre las demandadas y el tipo de incumplimiento.

A fs. 12 del expediente se agrega la escritura pública N° 371 de fecha 04/07/2002 por la cual HSBC Bank Argentina S.A., en su carácter de titular del dominio fiduciario Fideicomiso Country Jockey Club de Tucumán, transfiere a Citrusvil S.A. el dominio de cuatro lotes (en ese entonces 41, 42, 95 y 96) correspondientes al Country Jockey Club de Tucumán, sujetos al Reglamento de Administración y Funcionamiento del Jockey Club de Tucumán.

A fs. 25 se encuentra la escritura pública N° 441 de fecha 25/06/1999 por medio de la cual los entonces presidente y secretario del Jockey Club de Tucumán en carácter (la asociación) de propietario de todo el inmueble de aproximadamente 140 hectáreas declaran que según plano de mensura 33117/999 fue fraccionado en 325 lotes de los cuales 320 están destinados a vivienda conformando el área residencial, cuatro lotes conforman un área para uso común de esparcimiento, recreación y deportes y otro destinado a espacios circulatorios o calles, los que en conjunto constituyen el Country Jockey Club de Tucumán.

En el título tercero se redacta el reglamento de administración y funcionamiento. Se establece que el Jockey Club de Tucumán es titular de dominio de las áreas de esparcimiento y recreación, organizador del emprendimiento y encargado de las actividades deportivas, sociales y culturales en forma exclusiva y perpetua. Asimismo, en su calidad de patrocinador del Country establece un dominio revocable, a fin de mantener perpetuamente indisoluble el vínculo entre el propietario y el socio.

También cumple en forma irrevocable y perpetua las funciones de administrador del fraccionamiento y/o emprendimiento y de todas las instalaciones del Country Jockey Club de Tucumán (artículo 8, fs 92 del expediente).

En cuanto al Consorcio de propietarios del Country, se establecen en el mismo reglamento sus órganos de representación y administración, siendo ellos la asamblea, el consejo de propietarios, el intendente administrador, la comisión de arquitectura urbanismo y paisajismo, la comisión de vigilancia o fiscalización y aquellos órganos que creare en el futuro el Jockey Club de Tucumán. Son funciones del consorcio el mantenimiento y pago de prestación de servicios de carácter común, reparación y conservación de las partes de uso común, también lo atinente a obras nuevas, innovaciones o mejoras en general, entre otros.

De estas escrituras surge entonces que contractualmente el Jockey Club de Tucumán es titular de dominio de las áreas de uso común y esparcimiento, organizador del emprendimiento, administrador del mismo y administrador del Consorcio. Que el terreno que compró Citrusvil le fue vendido con los fines allí establecidos, en particular, a los fines de construir una vivienda y con el derecho al uso y goce apropiado para dicho fin. A su vez, el Consorcio del Country es quien tiene a su cargo las tareas de mantenimiento de las áreas de uso común.

Se corrobora entonces un incumplimiento en cabeza de ambas asociaciones demandadas, en tanto el Jockey Club como promotor y propietario de las zonas comunes ejecutó -según surge de esta causa- un sistema inicial de desagüe insuficiente para los caudales de agua provenientes de tormentas y omitió dar una solución a esta situación pues el Consorcio del Country, encargado del mantenimiento de las áreas de uso común y especialmente calles debía realizar las obras necesarias para asegurar la escorrentía de las aguas del predio de modo de no causar perjuicios a los propietarios.

Por lo demás, se verifica también un incumplimiento extracontractual en cabeza del Consorcio y debe responder en virtud de lo dispuesto en el art. 1113 CC por las cosas de que se sirve o tiene a su cuidado, al ser guardián de ellas.

En conclusión, se ha corroborado que fue la falta de concreción de estas obligaciones a cargo de ambas demandadas, la causa relevante productora del daño que permitió el anegamiento del agua en las tormentas del 07 y 08 de diciembre de 2014, la que ingresó a la vivienda de la parte actora causando daños, por los que deberán responder en forma concurrente, y así se declarará.

**4. Rubros reclamados.** Determinada la responsabilidad, corresponde abordar lo referente a la valoración y cuantificación de los daños materiales reclamados por los actores, partiendo de la base de que en nuestro derecho rige el principio de la reparación plena o integral del daño injustamente causado, lo que será abordado en lo que sigue, a la luz de los arts. 1.737, 1.738, 1.740 y cc del CCCN.

**a. Daño emergente.** Señalan que los daños detectados en la propiedad representaron la suma de \$293.710,89, de lo cual resulta que la suma de \$159.139,12 fue efectivamente erogada y la suma de

\$134.571,77 corresponde a presupuestos por reparación y/o provisión de elementos o bienes dañados aún no reparados, todo ello hasta ese momento. El rubro resulta procedente. Los daños a la vivienda producidos por la aludida tormenta fueron constatados por el escribano Pablo Colombres, quien tomó fotografías y describió la situación de la vivienda en el acta extraprotocolar de constatación del 08/12/2014 (fs. 114). También corroboró daños en particular, los que detalló en la escritura pública N° 531 de fecha 16/12/2014 (fs. 120).

Con respecto a la cuantificación de los daños allí señalados, los actores acompañan como prueba documental facturas y presupuestos (fs. 153/202). También la escritura pública N° 238 de fecha 08/06/2015 en la cual el notario da fe de la existencia de esta documentación (fs. 139).

Por su parte, el Ing. Guido Niziolek, consultado sobre si existe una lógica correlación entre los gastos que dan cuenta las facturas y comprobantes y los daños ocasionados por la tormenta, responde afirmativamente.

Existe un informe pericial contable efectuado por la CPN Liliana Beatriz Santos, presentado el 27/07/2021, quien confirma que las facturas y comprobantes de gastos de la demanda que allí identifica, en total 14, han sido pagados íntegramente por la firma CITRUSVIL SA, y son comprobantes válidos emitidos desde la web de AFIP (CAI / CAE).

Por lo demás, cuento con informes de Civil S.A., Molina Vidrios S.A., Berlín Motors S.A., Rep. Art. Electr. ratificando que emitieron los comprobantes que se les presenta.

En suma, constatadas las erogaciones efectuadas por Citrusvil S.A., conforme facturas verificadas por la perito contadora, por el total de \$200.331,86 y resultando necesarios los trabajos y razonables los gastos presupuestados en los comprobantes que en dicho informe no figuran por ser presupuestos (Albuquerque S.R.L., Cruz Pratz S.H. y Wonderland Carpintería), por la suma de \$79.077,85, corresponde hacer lugar a la pretensión esgrimida.

**Por ello, este rubro procederá para Citrusvil S.A. por la suma total de \$279.409,71.** En cuanto a los intereses, si bien los mismos se adeudan desde la fecha en que se produjo el daño, la actora los reclama “desde las fechas de cada una de las erogaciones llevadas a cabo por Citrusvil S.A. y/o desde las fechas de los presupuestos correspondientes”. En consecuencia, dado que estoy obligado a atenerme a los términos de la pretensión, se aplicarán intereses equivalentes a la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina a partir de las fechas indicadas por Citrusvil S.A.

Cabe aclarar que el gasto de \$630 reclamado, proveniente de honorarios abonados a la mediadora no corresponde sea abonado de manera independiente, pues corresponde a las costas del juicio.

**b. Daño moral.** Destaca Daniel Alberto Lucci que habita el inmueble desde fines del año 2004 en que finalizó la construcción de la vivienda. Que fue quien se vio directamente afectado por el episodio del 08/12/2014 tanto en sus bienes como en su persona. Que sufrió angustia y aflicción en la sorpresiva anegación de su vivienda y luego temor de vivir episodios similares ante la falta de atención de sus reclamos por parte de las demandadas. Por ello requiere la reparación de este daño por \$70.000 más intereses desde la fecha del hecho.

El rubro es procedente. Resulta innegable la angustia y padecimiento que habrá sufrido el actor la noche de la tormenta al tomar conocimiento del ingreso de agua a su casa proveniente de las calles. Sumado a ello, resulta razonable un temor fundado a que dicho evento se repitiese durante otra tormenta, más aún teniendo en cuenta que las modificaciones se concretaron un año después.

“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" (cfr. CCCC en "Ledesma Posse de Travadero c/ Azar" del 25-04-1.980; esta Sala III° en "Carrizo Sara L. c/ Alberto Posleman s/daños" del 03-09-1.992; entre otros).

En el mismo sentido se ha dicho que, el hogar de las personas constituye su fortaleza. No ya en un sentido arcaico; pero sí para significar que allí es donde debe y puede encontrar -en lo material, en lo psíquico y en lo espiritual-, seguridad, serenidad, sosiego, descanso, abrigo, intimidad, esparcimiento, placer, lugar apto para el normal desarrollo de sus actividades personales, familiares, y de amistad. De ahí, que toda acción u omisión ajena que atente contra esas necesidades propias del ser humano y alteren su razonable goce, deben considerarse productoras de daño moral que obliga a su resarcimiento (CC0201 LP 100498 RSD-318-3 S 4-11-2003, in re "López, Pedro y otros c/ Algas S.A.y otros s/ daños y perjuicios").

En lo tocante a su cuantificación, si bien el daño moral se trata de una deuda de valor, el actor cuantificó el monto requerido en \$70.000 sin dejarlo sujeto al arbitrio judicial. Asimismo, tengo presente que es Citrusvil S.A. quien asumió los costos de reparación de la vivienda y de los bienes muebles dañados, lo que considero una circunstancia atenuante.

Por ello, estimo justo y razonable conceder por este rubro resarcitorio al señor Lucci la suma de \$200.000 a la fecha del presente decisorio. Dicha suma generará intereses del 8% anual desde la fecha del hecho generador, acaecido el 07/12/2014 y hasta la presente sentencia y desde allí y hasta su efectivo pago, intereses según la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

**5. Defensa de Sancor.** La compañía de seguros opone exclusión de cobertura - no seguro con fundamento en que al momento del hecho dañoso el asegurado Jockey Club de Tucumán Sociedad Civil, contaba con una única póliza vigente con cobertura de responsabilidad civil, del ramo seguro integral referencia 154553, póliza 389772. Se funda en que, a su parecer, esta excluye expresamente los reclamos realizados por el actor. Puntualmente en su punto IV) se excluye de responsabilidad a los daños provenientes de siniestros originados por el efecto de la temperatura, vapores, rotura de cañerías, humedad, filtraciones, lluvia, humo, hollín y/o polvo, hongos, trepidaciones de máquinas, ruidos, olores y luminosidad.

Por otro lado, la póliza no cubría las casas de los residentes, ya que correspondía la cobertura a la actividad de la póliza en el club social, sin amparar al consorcio por las viviendas del country.

También excluye en su apartado f) a los daños o pérdidas causados por un acto intencional o negligencia inexcusable del Asegurado y/o su representante, encargado de los bienes objeto del seguro.

Además, la póliza mencionada no registra siniestro ingresado por el evento en cuestión.

Del planteo de no seguro, se corre traslado a la asociación civil Jockey Club de Tucumán, quien contesta en fecha 09/11/2020 solicitando se rechace. Entiende que en caso de ser condenada, sería por causa o con motivo de bienes de su propiedad (los desagües pluviales que la actora reputa como insuficientes y que se encuentran en las calles del Country del Jockey o bien en la cancha de golf adyacente), no así la lluvia propiamente dicha. El seguro pesa sobre los inmuebles y bienes que son propiedad del Jockey y daños que pudieran derivar de las acciones u omisiones del Jockey Club en los inmuebles asegurados.

Ahora bien, analizando la póliza aportada por la aseguradora al contestar demandada, advierto que en la fecha en que ocurrió el evento dañoso (07/12/2014) la póliza vigente era la N° 434856 ref.

154553 (inicia en la página 91 del archivo digital acompañado) con vigencia desde el 01/10/2014 hasta el 01/10/2015. Describe el riesgo asegurado como Seguro Integral MAX Actividad: club social. Según el frente de póliza otorga cobertura por incendio, huracán, ciclón, tornado, cristales, robo contenido, aparatos y equipo electrónico no especificado y asistencia para comercios. Entre las exclusiones generales comunes a todos los riesgos (pág. 107) es claro en cuanto estipula que “El Asegurador no indemnizará los daños o pérdidas producidos por: a) () b) Terremoto, maremoto, meteorito, huracán, ciclón o tornado, granizo, inundación, alud o aluvión y erupción volcánica”.

Tengo presente que el alcance legal del seguro de responsabilidad civil se extiende hasta “cuanto deba (el asegurado) a un tercero en razón de la responsabilidad prevista en el contrato, a consecuencia de un hecho acaecido en el plazo convenido” (art. 109 LS).

Es por ello que considero que el hecho acaecido en el caso no se encuentra previsto entre las causales de cobertura de la póliza analizada, por lo que no resulta procedente extender la responsabilidad del Jockey Club de Tucumán a Sancor Cooperativa de Seguros Limitada.

En consecuencia, la defensa de la compañía de seguros debe prosperar, correspondiendo que el Jockey Club de Tucumán cargue con las costas de su intervención.

**6. Costas.** Atento al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota (primer párrafo del art. 63 del CPCCT), se imponen las costas por el fondo del asunto, a las demandadas vencidas.

**7.** Se reserva regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de daños y perjuicios iniciada por Citrusvil S.A. y Daniel Alberto Lucci contra Asociación Civil Jockey Club de Tucumán y Country del Jockey Asociación Civil. En consecuencia, **CONDENAR** a las demandadas a abonar a Citrusvil S.A. la suma de **\$279.409,71 (pesos doscientos setenta y nueve mil cuatrocientos nueve con 71/100)**, y al señor Lucci el monto de **\$200.000 (pesos doscientos mil)** con más los intereses que se calcularán en la forma considerada.

**II.- COSTAS** a las demandadas vencidas, de acuerdo a lo ponderado.

**III.- NO HACER LUGAR** a la demanda incoada contra Sancor Cooperativa de Seguros Limitada, con costas a cargo de Asociación Civil Jockey Club de Tucumán, por lo considerado.

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

#### **HAGASE SABER**

MHC.-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

Actuación firmada en fecha 03/07/2023

Certificado digital:  
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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