

Expediente: **758/16**
Carátula: **BANEGAS MANUEL C/ SILVA JOSE BAUTISTA Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **08/08/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - SALINAS, JUANA ROSA-DEMANDADO/A
20343503149 - BANEGAS, MANUEL-ACTOR/A
20279610408 - GOMEZ, RAMON ADRIAN-DEMANDADO/A
900000000000 - SILVA, JOSE BAUTISTA-DEMANDADO/A
27241480513 - CARDOZO SANCHEZ, MARCELA ALEJANDRA-POR DERECHO PROPIO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 758/16



H102335057635

JUICIO: BANEGAS MANUEL c/ SILVA JOSE BAUTISTA Y OTRA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS
EXPTE N° 758/16

San Miguel de Tucumán, 7 de agosto de 2024

Y VISTOS: los presentes autos: BANEGAS MANUEL c/ SILVA JOSE BAUTISTA Y OTRA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS, de los que

RESULTA

Que a fs. 60/68 se presenta el letrado Santana Vacas Santos Roberto como apoderado de Banegas Manuel, DNI n° 20.584.675, con domicilio real en Manzana M, Lote 10, s/n, Barrio Nicolás Avellaneda IV, Yerba Buena, Provincia de Tucumán e inicia acción por daños y perjuicios en contra de los Sres. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117, con domicilio en calle Sarmiento n° 2298, departamento de Yerba Buena, Tucumán, Silva José Bautista, DNI n° 93.952.502, con domicilio real en lote n° 9, Barrio Nicolás Avellaneda IV, departamento de Yerba Buena, Provincia de Tucumán, de la Sra. Salinas Juana Rosa, DNI n° 16.450.147, con domicilio real en calle Darwin n° 876, departamento de Yerba Buena, Provincia de Tucumán, propietarios del inmueble ubicado en lote número 9, barrio Nicolás Avellaneda IV, Yerba Buena, Provincia de Tucumán, por la suma de \$101.695,00 (pesos ciento un mil novecientos setenta y cinco) -SIC- o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos, más intereses, gastos y costas.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que tal como consta en la Escritura n° 797 de fecha 11 de julio de 2007 del protocolo de Gobierno, el actor es propietario del inmueble ubicado en Avenida Presidente Perón n° 268, Barrio Nicolás Avellaneda IV, Lote 10, Manzana M, Cevil Redondo, Departamento de Yerba Buena. El mismo se encuentra identificado de la siguiente manera: Matrícula Registral T-33.022, orden número 7.713 bis/13.292, Circunscripción I, Sección: N; Manzana 26 J35, Parcela 10.

Que el inmueble individualizado supra, constituye su hogar familiar, pues en él reside junto a una de sus hijas, Banegas Paola Soledad, DNI n° 36.712.799; que la propiedad fue construida con el esfuerzo y sacrificio de toda la familia, ya que es una persona con bajos ingresos económicos, y para ello tuvo que privarse de mucho en aras de un lugar para su familia.

El inmueble está compuesto por tres dormitorios, un baño y un estar comedor de aproximadamente 30 metros cuadrados, el que antes del 04/12/2016 (fecha del hecho dañoso) estaba casi terminado, restando a esa fecha colocar el piso y pintar el ambiente.

Que lindando de manera inmediata o contigua hacia el Oeste, se ubica el inmueble propiedad de los demandados, ubicado en Avenida Presidente Perón n° 280, Manzana M. Lote número 9, B° Nicolás Avellaneda IV Cevil Redondo, Yerba Buena. El mismo se encuentra identificado de la siguiente manera: Matrícula T - 18.926, Padrón Inmobiliario n° 777.596, matrícula catastral número 7713B/13.291, nomenclatura catastral Circunscripción 1, Sección N, Manz. Lam. 26J (35), Parcela 9, sub parcela 000.

Aproximadamente en el mes de Agosto del año 2015, comenzó la construcción de una obra en el inmueble de los demandados. En el mes de octubre del año 2015 hicieron un sector de la losa, mientras que en el mes de noviembre continuó la construcción de la misma, es decir que la losa se realizó en dos tramos temporalmente distintos. Tiene marcada pendiente hacia el inmueble del actor, no posee muros ni elementos de contención necesaria para el escurrimiento de líquidos pluviales, presenta pendientes irregulares, escombros y desechos.

Manifiesta que resulta importante señalar que el inmueble propiedad de los demandados posee una altura superior a la del actor, aproximadamente unos 40 centímetros al momento del hecho (al día de presentación de la demanda la construcción continúa), razón por la cual cada vez que se producía una lluvia, el agua contenida en la losa, caía irremediablemente sobre el techo del Sr. Banegas.

Que pese a los reiterados reclamos realizados al Sr. Silva para que realice los muros de contención pluviales, o realice algún tipo de contención éste siempre hizo caso omiso.

La mencionada situación en principio no ocasionó mayores inconvenientes, pero el día 04/12/2015 en horas de la noche, aproximadamente a las 23 hs. se produjo una importante tormenta. Tal como sucedía cada vez que llovía, toda el agua que caía sobre la losa del inmueble de los demandados se direccionaba y descargaba en el techo del Sr. Banegas. Ello a causa de los defectos estructurales de la losa vecina.

Que a causa del gran caudal de agua que caía sobre el techo de Banegas, comenzó a filtrar de manera irremediable entre las chapas. Todo el living comedor se inundó completamente en cuestión de minutos. El nivel de agua en el living alcanzaba los 40 centímetros de altura, todo el cielorraso se encontraba mojado y se caía a pedazos, lo mismo todos los electrodomésticos que tenía en el interior del ambiente, y todos los cables y conexiones eléctricas.

Se produjeron cortocircuitos, lo que provocó daños en los electrodomésticos que se encontraban en el interior del ambiente inundado. Entre los electrodomésticos dañados se encuentran el freezer y el aire acondicionado, los cuales no funcionaron más y el costo de reparación equivale prácticamente a su valor nuevo. Por ello no fueron reparados y se encuentran en desuso, a pesar de ser adquiridos en el año 2011 y 2013 respectivamente, tal como se acredita con la factura que dice acompañar.

Que frente a todos estos acontecimientos y el estado de desesperación en el que se encontraba, Banegas salió en busca de ayuda, fue a casa de su hermano (Banegas Juan Carlos), quien vive a

pocas cuerdas de su domicilio. Fue una situación traumática, las calles se encontraban inundadas y caminar en busca de ayuda implicaba un riesgo muy grande.

Una vez allí se dirigieron a casa para tratar de salvar bienes e intentar sacar el agua del interior. A causa de los pedidos de auxilio por los vecinos a ver qué es lo que estaba sucediendo y presenciaron toda la situación narrada.

Al día siguiente de la inundación, al ver que todo lo que había adquirido con el fruto de su esfuerzo de tantos años de trabajo y sacrificio de la familia se perdió en cuestión de minutos se sintió abatido y desesperado. Expone que es un trabajador con ingresos muy bajos, y todos los bienes fueron adquiridos con mucho esfuerzo y trabajo.

Los daños materiales fueron importantes, se destruyó todo el cielorraso de durlock, su aislante térmico, toda la instalación del ambiente, el aire acondicionado y el freezer. La pared que linda con el inmueble de los demandados y todo el contrapiso del ambiente quedaron humedecidos (humedad que persiste hasta el día de presentación de esta demanda).

Expone que el living comedor permaneció inutilizado durante 60 días aproximadamente, a causa de los niveles de humedad que tenía el mismo como consecuencia de la inundación en el domicilio.

Que durante los días posteriores, el actor intentó contactarse con el Sr. Silva, para poner en conocimiento del mismo la situación y que se hiciera cargo de los daños. Su respuesta fue siempre negativa manifestando que había transferido el inmueble con anterioridad al hecho dañoso, al Sr. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117. Por ello se enviaron cartas documento tanto al Sr. Silva como al Sr. Gómez a fin de intimarlos a hacerse cargo de los daños, las cuales nunca fueron contestadas.

Que en fecha 15/03/2016 y a fin de verificar si lo manifestado por el demandado era verídico, solicitó un informe de dominio del inmueble en cuestión. El mismo en su rubro n° 6: Titularidad del dominio, expresa: "1- Silva, carlos José Bautista, DNI n° 93.952.502, CUIL 20-93.952.502-6 Argentino, 2- Salinas Juana Rosa, DNI n° 16.450.147, CUIL 20-16.450.147-8, Argentina, cónyuges en primeras nupcias, domiciliados en lote 9 Manzana M. Barrio Nicolás Avellaneda". Es decir que pertenece en partes iguales a los demandados, en un 50% a cada uno. Que se adjunta a la presente el informe de dominio mencionado.

Expone que en razón de las negativas de hacerse cargo de los daños por parte de los accionados y a causa de que las obras en el inmueble de su propiedad continuaban, el día 14 de diciembre de 2015 se apersonó en la Dirección de Catastro Municipal de Yerba Buena, e inició el expediente administrativo n° 16.769/2015, con el objeto de que la obra sea paralizada a causa de sus defectos estructurales.

Que a mediados del mes de febrero de 2016, el tribunal de faltas de Yerba Buena, procedió a clausurar la obra del inmueble de los demandados (dice adjuntar fotos) pero el día 26/02/2016, el Sr. Bautista Silva rompió la faja de clausura y continuó los trabajos (adjunta constancia policial de fecha 29/02/2016).

Que la situación fue puesta en conocimiento del Tribunal de Faltas de Yerba Buena y se colocó la misma nuevamente. Pese a todo ello, un vecino, el Sr. Gómez Adrián, cortó la faja de clausura nuevamente por lo que en fecha 09/03/2016 la hija del actor realizó una nueva constancia policial a fin de dejar asentada tal circunstancia.

A los fines de acreditar los daños sufridos en su propiedad, el 18/02/2016, se realizó un Informe Técnico expedido por la Arquitecta María Gabriela Deheza Matrícula Profesional n° 36.771.

Transcribe sus conclusiones a las que me remito por razones de brevedad.

Asimismo, y a los fines de certificar los daños a su propiedad, el día 23/02/2016, se realizó en el inmueble un acta de constatación escritura número setenta y tres, pasada ante Ligia María Gaida, Escribana Pública Adscripta al Registro Notarial número Diecinueve. En la misma consta todo lo que sucedió en día 04/12/2016, los perjuicios ocasionados la cual dice adjuntar en copias certificadas.

Respecto de la responsabilidad de los demandados, indica que es por demás evidente, resultando tanto el Sr. Silva como la Sra. Salinas solidariamente responsables en su calidad de titulares dominiales del inmueble.

La responsabilidad de la accionada, dice, se encuentra comprometida en los términos del artículo 1757 del CCyCN, es decir, la obra en construcción posee defectos, vicios estructurales y por tanto, el tipo de responsabilidad es objetiva.

Que esos daños son imputables a los demandados, en los términos del artículo 1758 del CCyCN.

Indica que los demandados incurrieron en violaciones a deberes jurídicos que le incumbían, debiendo responder en los términos del artículo 1737, 1738, 1739 y 1740, subsiguientes y cctes. del CCyCN.

Daños materiales reclamados:

Gastos varios:

a- Gastos acta notarial: \$1.200

b- Fotografías: \$480

c- Informe Técnico: \$3.500

e- Cartas Documento: \$600

f- Gastos de inicio de Juicio: \$1.500

Por este concepto reclama la suma de \$7.280 (Pesos siete mil doscientos ochenta) y/o lo que en más o en menos resulten de las probanzas de autos, todo ello con más sus intereses desde la fecha del evento 04/12/2015 y hasta su efectivo pago.

Gastos de reparación:

a- Cableado de seis bocas de luz, material y mano de obra: \$3.300.

b- Aire acondicionado Split 6000 F/C Marca LG Smile Plus TC-H2465MA2, valor al momento de presentación de la demanda según presupuesto expedido por Barbieri: \$19.700.

c- Freezer Marca Gafa Eternity L 290 Plus 285 LT 90X109.5X5X68.

d- Cielorraso de Durlock 10 metros por cuatro metros, materiales más instalación, según presupuesto expedido por Distribuidora Lamadrid SA: \$11.700.

e- Trabajo de revoque fino 10 metros x 3 metros, más trabajo de contrapiso 10 metros x 4 metros, material más mano de obra, según presupuesto del señor Allosa, constructor: \$15.715.

Estima las reparaciones en el monto de \$54.415 (pesos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos quince).

Daño moral: Indica que el agravio moral resulta evidente, en virtud de los padecimientos que sufrió y continúa sufriendo, la tristeza, angustia de saber que todo lo que había adquirido durante toda una vida de esfuerzo y trabajo se perdió a causa de la inundación ocasionada en su casa por los defectos estructurales del inmueble de los accionados.

Manifiesta que hasta el día de presentación de esta demanda no se pudieron reparar los daños provocados, es decir, la humedad aún continúa en la pared y contrapiso, tampoco reparar los bienes muebles dañados, ni mucho menos volver a colocar el cielorraso de durlock que se destruyó en día 04/12/2016.

Indica que durante aproximadamente dos meses el living comedor estuvo inutilizable, estando obligado a almorzar junto a su hija en otros ambientes de la casa que no resultaban aptos.

Denuncia que el hecho de autos ha causado una profunda depresión en el señor Banegas, habiéndose sumido en el dolor, el quebranto y la angustia, con estados depresivos de los que actualmente y gracias a la ayuda de su familia pudo salir. No posee condiciones económicas para realizar las reparaciones, ni mucho menos comprar nuevos todos los materiales, elementos, electrodomésticos, y gastos de mano de obra que todo ello implicaría.

Solicita por este rubro el monto de \$40.000 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba producida en autos.

Daño futuro - Reserva de derecho: indica que atento a que las estimaciones efectuadas en diversos rubros tienen carácter provisional, hace reserva de derecho a acompañar a juicio los comprobantes de gastos llevados a cabo ya sea como mantenimiento y/o reparaciones insoslayables que debieran efectuarse en la propiedad dañada, lo que surgirá de las pruebas que oportunamente se producirán.

En conclusión reclama en concepto de indemnización la suma total de \$101.695,00 o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos, con mas sus intereses y costas hasta la fecha de su efectivo pago.

Menciona derecho en que se basa y pruebas que ofrece.

A fs. 131/139 modifica demanda el actor indicando que inicia acción judicial por daños y perjuicios en contra de los Sres. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117, Silva José Bautista, DNI n° 93.952.502, de la Sra. Salinas Juana Rosa, DNI n° 16.450.147, propietarios del inmueble ubicado en lote n° 9, barrio Nicolás Avellaneda IV, Yerba Buena, Provincia de Tucumán, por la suma de \$ 101.695,00 (Pesos Ciento un mil seiscientos noventa y cinco) o lo que en mas o en menos resulte de las probanzas de autos.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que tal como consta en la Escritura n° 797 de fecha 11 de julio de 2007 del protocolo de Gobierno, el actor es propietario del inmueble ubicado en Avenida Presidente Perón n° 268, Barrio Nicolás Avellaneda IV, Lote 10, Manzana M, Cevil Redondo, Departamento de Yerba Buena. El mismo se encuentra identificado de la siguiente manera: Matrícula Registral T-33.022, orden número 7.713 bis/13.292, Circunscripción I, Sección: N; Manzana 26 J35, Parcela 10.

Que el inmueble individualizado supra, constituye su hogar familiar, pues en él reside junto a una de sus hijas, Banegas Paola Soledad, DNI n° 36.712.799; que la propiedad fue construida con el esfuerzo y sacrificio de toda la familia, ya que es una persona con bajos ingresos económicos, y para ello tuvo que privarse de mucho en aras de un lugar para su familia.

El inmueble está compuesto por tres dormitorios, un baño y un estar comedor de aproximadamente 30 metros cuadrados, el que antes del 04/12/2016 (fecha del hecho dañoso) estaba casi terminado, restando a esa fecha colocar el piso y pintar el ambiente.

Que lindando de manera inmediata o contigua hacia el Oeste, se ubica el inmueble propiedad de los demandados, ubicado en Avenida Presidente Perón n° 280, Manzana M. Lote número 9, B° Nicolás Avellaneda IV Cevil Redondo, Yerba Buena. El mismo se encuentra identificado de la siguiente manera: Matrícula T - 18.926, Padrón Inmobiliario n° 777.596, matrícula catastral número 7713B/13.291, nomenclatura catastral Circunscripción 1, Sección N, Manz. Lam. 26J (35), Parcela 9, sub parcela 000.

Aproximadamente en el mes de Agosto del año 2015, comenzó la construcción de una obra en el inmueble de los demandados. En el mes de octubre del año 2015 hicieron un sector de la losa, mientras que en el mes de noviembre continuó la construcción de la misma, es decir que la losa se realizó en dos tramos temporalmente distintos. Tiene marcada pendiente hacia el inmueble del actor, no posee muros ni elementos de contención necesaria para el escurrimiento de líquidos pluviales, presenta pendientes irregulares, escombros y desechos.

Manifiesta que resulta importante señalar que el inmueble propiedad de los demandados posee una altura superior a la del actor, aproximadamente unos 40 centímetros al momento del hecho (al día de presentación de la demanda la construcción continúa), razón por la cual cada vez que se producía una lluvia, el agua contenida en la losa, caía irremediablemente sobre el techo del Sr. Banegas.

Que pese a los reiterados reclamos realizados al Sr. Silva para que realice los muros de contención pluviales, o realice algún tipo de contención éste siempre hizo caso omiso.

La mencionada situación en principio no ocasionó mayores inconvenientes, pero el día 04/12/2015 en horas de la noche, aproximadamente a las 23 hs. se produjo una importante tormenta. Tal como sucedía cada vez que llovía, toda el agua que caía sobre la losa del inmueble de los demandados se direccionaba y descargaba en el techo del Sr. Banegas. Ello a causa de los defectos estructurales de la losa vecina.

Que a causa del gran caudal de agua que caía sobre el techo de Banegas, comenzó a filtrar de manera irremediable entre las chapas. Todo el living comedor se inundó completamente en cuestión de minutos. El nivel de agua en el living alcanzaba los 40 centímetros de altura, todo el cielorraso se encontraba mojado y se caía a pedazos, lo mismo todos los electrodomésticos que tenía en el interior del ambiente, y todos los cables y conexiones eléctricas.

Se produjeron cortocircuitos lo que provocó daños en los electrodomésticos que se encontraban en el interior del ambiente inundado. Entre los electrodomésticos dañados se encuentran el freezer y el aire acondicionado, los cuales no funcionaron más y el costo de reparación equivale prácticamente a su valor nuevo. Por ello no fueron reparados y se encuentran en desuso, a pesar de ser adquiridos en el año 2011 y 2013 respectivamente, tal como se acredita con la factura que dice acompañar.

Que frente a todos estos acontecimientos y el estado de desesperación en el que se encontraba, Banegas salió en busca de ayuda, fue a casa de su hermano (Banegas Juan Carlos), quien vive a pocas cuadras de su domicilio. Fue una situación traumática, las calles se encontraban inundadas y caminar en busca de ayuda implicaba un riesgo muy grande.

Una vez allí se dirigieron a la casa del actor para tratar de salvar bienes e intentar sacar el agua del interior. A causa de los pedidos de auxilio la situación fue presenciada por los vecinos que salieron a

la calle a ver qué es lo que sucedía.

Al día siguiente de la inundación, al ver que todo lo que había adquirido con el fruto de su esfuerzo de tantos años de trabajo y sacrificio de la familia se perdió en cuestión de minutos se sintió abatido y desesperado. Expone que es un trabajador con ingresos muy bajos y todos los bienes fueron adquiridos con mucho esfuerzo y trabajo.

Los daños materiales fueron importantes, se destruyó todo el cielorraso de durlock, su aislante térmico, toda la instalación del ambiente, el aire acondicionado y el freezer. La pared que linda con el inmueble de los demandados y todo el contrapiso del ambiente quedaron humedecidos (humedad que persiste hasta el día de presentación de esta demanda).

Expone que el living comedor permaneció inutilizado durante 60 días aproximadamente, a causa de los niveles de humedad que tenía el mismo como consecuencia de la inundación en el domicilio.

Que durante los días posteriores, el actor intentó contactarse con el Sr. Silva, para poner en conocimiento del mismo la situación y que se hiciera cargo de los daños. Su respuesta fue siempre negativa manifestando que había transferido el inmueble con anterioridad al hecho dañoso, al Sr. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117 (hoy titular dominial del inmueble). Por ello se enviaron cartas documento tanto al Sr. Silva como al Sr. Gómez a fin de intimarlos a hacerse cargo de los daños, las cuales nunca fueron contestadas.

Que en fecha 15/03/2016 y a fin de verificar si lo manifestado por el demandado era verídico, solicitó un informe de dominio del inmueble en cuestión. El mismo en su rubro n° 6: Titularidad del dominio, expresa: "1- Silva, carlos José Bautista, DNI n° 93.952.502, CUIL 20-93.952.502-6 Argentino, 2- Salinas Juana Rosa, DNI n° 16.450.147, CUIL 20-16.450.147-8, Argentina, cónyuges en primeras nupcias, domiciliados en lote 9 Manzana M. Barrio Nicolás Avellaneda". Es decir que pertenece en partes iguales a los demandados, en un 50% a cada uno. Que se adjunta a la presente el informe de dominio mencionado.

Expone que en razón de las negativas de hacerse cargo de los daños por parte de los accionados y a causa de que las obras en el inmueble de su propiedad continuaban, el día 14 de diciembre de 2015 se apersonó en la Dirección de Catastro Municipal de Yerba Buena, e inició el expediente administrativo n° 16.769/2015, con el objeto de que la obra sea paralizada a causa de sus defectos estructurales.

Que a mediados del mes de febrero de 2016, el tribunal de faltas de Yerba Buena, procedió a clausurar la obra del inmueble de los demandados (dice adjuntar fotos) pero el día 26/02/2016, el Sr. Bautista Silva rompió la faja de clausura y continuó los trabajos (adjunta constancia policial de fecha 29/02/2016).

Que la situación fue puesta en conocimiento del Tribunal de Faltas de Yerba Buena y se colocó la misma nuevamente. Pese a todo ello, un vecino, el Sr. Gómez Adrián, cortó la faja de clausura nuevamente por lo que en fecha 09/03/2016 la hija del actor realizó una nueva constancia policial a fin de dejar asentada tal circunstancia.

A los fines de acreditar los daños sufridos en su propiedad, el 18/02/2016, se realizó un Informe Técnico expedido por la Arquitecta María Gabriela Deheza Matrícula Profesional n° 36.771. Transcribe sus conclusiones a las que me remito por razones de brevedad.

Asimismo, y a los fines de certificar los daños a su propiedad, el día 23/02/2016 se realizó en el inmueble un acta de constatación escritura número setenta y tres, pasada ante Ligia María Gaida, Escribana Pública Adscripta al Registro Notarial número Diecinueve. En la misma consta todo lo que

sucedió en día 04/12/2016 respecto de los perjuicios ocasionados la cual dice adjuntar en copias certificadas.

Respecto de la responsabilidad de los demandados, indica que es por demás evidente, resultando tanto el Sr. Silva como la Sra. Salinas solidariamente responsables en su calidad de titulares dominiales del inmueble.

La responsabilidad de la accionada, dice, se encuentra comprometida en los términos del artículo 1757 del CCyCN, es decir, la obra en construcción posee defectos, vicios estructurales y por tanto, el tipo de responsabilidad es objetiva.

Que esos daños son imputables a los demandados, en los términos del artículo 1758 del CCyCN.

Indica que los demandados incurrieron en violaciones a deberes jurídicos que le incumbían, debiendo responder en los términos del artículo 1737, 1738, 1739 y 1740, subsiguientes y cctes. del CCyCN.

Daños materiales reclamados:

Gastos varios:

a- Gastos acta notarial: \$1.200

b- Fotografías: \$480

c- Informe Técnico: \$3.500

e- Cartas Documento: \$600

f- Gastos de inicio de Juicio: \$1.500

Por este concepto reclama la suma de \$7.280 (Pesos siete mil doscientos ochenta) y/o lo que en más o en menos resulten de las probanzas de autos, todo ello con más sus intereses desde la fecha del evento 04/12/2015 y hasta su efectivo pago.

Gastos de reparación:

a- Cableado de seis bocas de luz, material y mano de obra: \$3.300

b- Aire acondicionado Split 6000 F/C Marca LG Smile Plus TC-H2465MA2, valor al momento de presentación de la demanda según presupuesto expedido por Barbieri: \$19.700.

c- Freezer Marca Gafa Eternity L 290 Plus 285 LT 90X109.5X5X68 \$4000.

d- Cielorraso de Durlock 10 metros por cuatro metros, materiales más instalación, según presupuesto expedido por Distribuidora Lamadrid SA: \$11.700.

e- Trabajo de revoque fino 10 metros x 3 metros, más trabajo de contrapiso 10 metros x 4 metros, material más mano de obra, según presupuesto del señor Allosa, constructor: \$15.715.

Estima las reparaciones en el monto de \$54.415 (pesos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos quince).

Daño moral: Indica que el agravio moral resulta evidente, en virtud de los padecimientos que sufrió y continúa sufriendo, la tristeza, angustia de saber que todo lo que había adquirido durante toda una vida de esfuerzo y trabajo se perdió a causa de la inundación ocasionada en su casa por los defectos estructurales del inmueble de los accionados.

Manifiesta que hasta el día de presentación de esta demanda no se pudieron reparar los daños provocados, es decir, la humedad aún continúa en la pared y contrapiso, tampoco reparar los bienes muebles dañados, ni mucho menos volver a colocar el cielorraso de durlock que se destruyó el día 04/12/2016.

Indica que durante aproximadamente dos meses el living comedor estuvo inutilizable, estando obligado a almorzar junto a su hija en otros ambientes de la casa que no resultaban aptos.

Denuncia que el hecho de autos ha causado una profunda depresión en el señor Banegas, habiéndose sumido en el dolor, el quebranto y la angustia, con estados depresivos de los que actualmente y gracias a la ayuda de su familia pudo salir. No posee condiciones económicas para realizar las reparaciones, ni mucho menos comprar nuevos todos los materiales, elementos, electrodomésticos, y gastos de mano de obra que todo ello implicaría.

Solicita por este rubro el monto de \$40.000 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba producida en autos.

Daño futuro - Reserva de derecho: indica que atento a que las estimaciones efectuadas en diversos rubros tienen carácter provisional, hace reserva de derecho a acompañar a juicio los comprobantes de gastos llevados a cabo ya sea como mantenimiento y/o reparaciones insoslayables que debieran efectuarse en la propiedad dañada, lo que surgirá de las pruebas que oportunamente se producirán.

En conclusión reclama en concepto de indemnización la suma total de \$101.695,00 o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos, con mas sus intereses y costas hasta la fecha de su efectivo pago.

Menciona derecho en que se basa y pruebas que ofrece.

Corridos los traslados pertinentes, a fs. 156/161 contesta demanda el Sr. Ramón Adrián Gómez, DNI n° 25.004.117, con el patrocinio del Dr. Ariel Oscar Lescano, solicitando se rechace la demanda interpuesta por el actor con costas.

Efectúa negativas generales y particulares.

Manifiesta que si es cierto que el día 04/12/2015 a horas 23:00 aproximadamente se produjo una importantísima tormenta en San Miguel de Tucumán y sus alrededores pero indica que la verdad de los hechos fue la siguiente: El Sr. Adrián Gómez adquirió la propiedad ubicada en Av. Presidente Perón 280 de la Ciudad de Yerba Buena, el 15/03/2015 por boleto de compraventa.

Que a partir de ese momento, comenzó a realizar sobre dicho inmueble trabajos de remodelación y construcción únicamente sobre los límites de su terreno, es decir, desde el eje medianero hacia adentro, sin invadir el terreno de ningún vecino.

Que la losa a la que se refiere el actor, fue realizada con hormigón armado, por tratarse del soporte para el primer piso. Como toda losa, no cuenta con pendientes para el escurrimiento de aguas, solamente una leve pendiente hacia el frente de la propiedad.

Asevera que respecto de la propiedad del Sr. Banegas, la pared lindante del mismo con su propiedad, solamente tenía una cubierta de chapas en muy mal estado de conservación (viejas) con pendiente de sur a norte y sin apretada o mocheta, es decir, sin estar las chapas colocadas correctamente a fin de evitar las filtraciones de aguas (ver foto n° 13 del Informe técnico realizado por la arquitecta María Gabriela Deheza).

Que desde que adquirió la propiedad, siempre tuvo con el actor una excelente relación de vecinos, pero después de la importante tormenta del 4 de diciembre de 2015, intentó hacerlo responsable de todos sus males.

Relata que la tormenta de esa noche, causó gravísimos problemas en toda la población de Tucumán. Adjunta notas emitidas en diversos diarios locales y nacionales.

Se manifiesta respecto de la improcedencia del planteo resarcitorio efectuado por el accionante indicando que aquel día, la tormenta provocó el anegamiento de la ciudad e inclusive víctimas fatales como consecuencia de la misma, lo que podría considerarse como "caso fortuito". Ello, sumado a la precariedad de la vivienda del actor, por él mismo reconocida (hecho de la víctima), fueron la causa directa de los supuestos daños provocados al actor y no la obra realizada en su propiedad, conforme las reglas que la técnica profesional indica.

Indica pruebas que ofrece.

A fs. 170/171 se presentan José Bautista Silva, DNI n° 93.952.502 y Juana Rosa Salinas con el patrocinio letrado del Dr. Martín Mazzucco Cánepa y efectúa negativas de cada uno de los hechos manifestados por el actor.

Manifiesta que la verdad de los hechos fue la siguiente: Que la vivienda situada en B° Nicolás Avellaneda IV - Manzana M - Lote 9, Padrón Catastral N° 777596 les perteneció hasta el día 25/03/2015, cuando a través del respectivo "convenio de Reconocimiento de Deuda y Obligación de Escriturar" cuya copia adjunta a su presentación, fue vendida al Sr. Adrián Ramón Gómez, asumiéndose en tal acto la obligación de escriturar en el momento en que finalizar los trámites administrativos previos necesarios para tal fin.

Finalmente, en fecha 22/03/2016 se firmó ante Escribano Público la escritura respectiva, cuya copia también adjunta, quedando así perfecta la traslación de dominio en los términos del CCyCN. Entre la celebración del citado "Convenio" y la Escritura definitiva transcurrieron... (SIC) días, siendo habitada la vivienda respectiva por el Sr. Gómez, poseedor público de ella en los términos del art. 1893 CCyCN.

Reflexiona que el actor mal puede proceder contra ellos, ya que conocía que el inmueble había sido vendido a quien comenzó a residir allí desde el año 2015. Su intención de responsabilizarlos por modificaciones en la vivienda posteriores a la fecha del "convenio" expone mala fe o ignorancia en el Derecho, pues las relaciones de vecindad difícilmente admitan que no fuese de conocimiento del actor que el inmueble detentaba un nuevo poseedor.

Las actas de procedimiento previo a la Mediación también son prueba suficiente de que el Sr. Banegas conocía perfectamente la situación del inmueble, al punto que se les autorizó se retiraran de una de las audiencias de mediación por no revestir interés alguno en el caso, que debía resolverse entre el propietario actual y el actor.

Indica prueba que ofrece.

A fs. 201 presenta su renuncia al patrocinio el letrado Ariel Oscar Lescano (Gómez Ramón Adrián).

En 24/02/22 se hace efectivo el apercibimiento ordenado en providencia de fecha 30/11/2021, en consecuencia, se tiene a los demandados José Bautista Silva y Juana Rosa Salinas por constituido domicilio en los estrados digitales (Art. 75 Procesal) de conformidad a lo dispuesto por el Art. 51 del Anexo de la Acordada N° 236/20.

En 04/04/22 se presenta el Sr. Ramón Adrián Gómez con el patrocinio letrado de la Dra. Marcela Alejandra Cardozo Sánchez.

En 26/05/22 se abre a pruebas la presente causa, convocándose a las partes para el día 27/09/23 a una Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

En 04/12/22 se tiene a la Dra. Marcela Alejandra Cardozo Sánchez en el carácter de apoderada del demandado Ramón Adrián Gómez.

En 31/07/23 la letrada Marcela Alejandra Cardozo Sánchez, presenta renuncia a la representación otorgada por el Sr. Ramón Adrián Gómez.

Producida la primera audiencia de fecha 27/09/23 en la que se presentan el Sr. Manuel Banegas, DNI N° 20.584.675 junto al Dr. Martín Alejandro Santana Vacas, DNI N° 34.710.381, quien se apersonó a los fines de la audiencia como patrocinante de la parte actora, manifestando que mantiene el domicilio digital constituido en autos. No comparecieron los demandados José Bautista Silva, DNI N° 93.952.502 y Juana Rosa Salinas, DNI N° 16.450.147 ni el letrado Martín Mazzucco Canepa. Se proveyeron las pruebas presentadas por las partes:

- De la parte actora:

1) Instrumental - Constancias de autos: admitida.

2) Informativa: admitida parcialmente. Se Ordenó el libramiento de oficios a los fines solicitados al Tribunal de Faltas de la Municipalidad de Yerba Buena producido en fecha 09/10/23 y al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán. No contestado.

El oficio solicitado a la Escribanía de Gobierno de la Provincia de Tucumán, no fue admitido ya que no fueron negadas por la demandada las Escrituras Públicas ofrecidas en autos y que la N° 797 ya fue acompañada en fecha 29/07/2020, por lo que se la tuvo como constancia de autos y manifestando que los instrumentos públicos gozan de plena fe.

Respecto a los oficios solicitados a Municipalidad de Yerba Buena, Distribuidora Lamadrid, Oscar Barbieri S.A., Climatuc, Corralón la Aldaba, Corralón La Rural, Sr. Miguel Ávila y a la Arquitecta Deheza Maria Gabirela no fueron admitidos por cuanto la información acerca de la autenticidad de la documentación acompañada no fue negada por la parte demandada.

3) Testimonial: admitida. Se estableció el día 23/02/24 para que tenga lugar la declaración de los testigos propuestos:

1) Eduardo Sebastián Ortiz, DNI: 33.439.613; producida en audiencia.

2) Franco Miguel Diaz, DNI: 35.193.137, no producida.

3) Dominga del Carmen Cata, DNI: 21.237.762, no producida.

4) Johana Alejandra Espinoza, DNI: 40.237.762. No producida.

5) Domingo Benjamin Ibarra, DNI: 10.929.725. No producida.

3) Documental: admitida.

4) Pericial Arquitectónica: No producida.

- Del demandado Ramón Adrián Gómez: Debido a su incomparecencia, se tuvo por desistida la prueba ofrecida por dicha parte en los términos de lo dispuesto por el art. 447 del CPCC, salvo la

prueba documental ya incorporada al expediente.

En 11/10/2023 se tiene al letrado Gonzalo José Romano Norri, como patrocinante del Sr. Ramón Adrián Gómez, DNI 25.004.117.

En 23/02/24 se lleva a cabo la segunda audiencia a la que comparecieron el Sr. Manuel Banegas, DNI N°20.584.675, junto con el Dr. Santos Roberto Santana Vacas, no haciéndolo las partes demandadas. Se pusieron los autos para alegar. Alegó la parte actora en forma oral, quedando los autos para practicar planilla.

En 15/03/24 se practica planilla fiscal, pago del que es eximido el actor atento que tiene concedido el Beneficio para Litigar Sin Gastos, eximiéndose asimismo a las demás partes por aplicación del Art 92. CPCCT.

En 28/05/24 quedan los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva, y

CONSIDERANDO:

Que en estos autos se presenta el Sr. Banegas Manuel, DNI n° 20.584.675 e inicia acción judicial por daños y perjuicios en contra de los Sres. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117, Silva José Bautista, DNI n° 93.952.502 y Salinas Juana Rosa, DNI n° 16.450.147, por la suma de \$101.695,00 (pesos ciento un mil novecientos setenta y cinco) -SIC-. Posteriormente a fs. 131/139 modifica demanda, unicamente en lo que respecta al monto, que difería entre el numero y su letra, consignando la suma de \$101.695,00 (Pesos Ciento un mil seiscientos noventa y cinco).

A los efectos de resolver la cuestión de fondo, no resulta controvertida la construcción de la losa donde se construiría una planta alta por parte del demandado Gómez Ramón Adrián en el inmueble lindero al de propiedad del actor; si resultan controvertidos los daños invocados por la parte actora, su relación de causalidad con la obra lindera, y la atribución de responsabilidad que se endilga a los accionados.

Corresponderá pues a los efectos de resolver la controversia, analizar la producción y magnitud de los daños invocados y, en su caso, el nexo causal que pudiera mediar entre estos y la obra construida en el terreno lindero.

Al respecto, es preciso recordar que el art. 1757 C.C.C.N. dice: "Toda persona responde por el daño causado por el riesgo o vicio de las cosas, o de las actividades que sean riesgosas o peligrosas por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización. La responsabilidad es objetiva. No son eximentes la autorización administrativa para el uso de la cosa o la realización de la actividad, ni el cumplimiento de las técnicas de prevención."

Por su parte el Art. 1758 establece:- Sujetos responsables. El dueño y el guardián son responsables concurrentes del daño causado por las cosas. Se considera guardián a quien ejerce, por sí o por terceros, el uso, la dirección y el control de la cosa, o a quien obtiene un provecho de ella. El dueño y el guardián no responden si prueban que la cosa fue usada en contra de su voluntad expresa o presunta.

Entonces, para que se configure el deber de resarcir, el damnificado tiene la carga de probar el daño y que éste se encuentra en adecuada relación causal con el hecho al que se atribuye su producción. La noción de daño resarcible se vincula con un hecho lesivo que sea su causa adecuada e imputable a otra persona. Ningún perjuicio se indemniza en el vacío, sino en vista de un concreto antecedente fáctico respecto del cual se investigan los presupuestos de resarcibilidad. Así pues, el hecho lesivo constituye uno de los extremos esenciales de prueba en el juicio de daños (Cfr. Zavala

de González, Matilde "Resarcimiento de daños", Ed. Hammurabi, Buenos Aires 1993, tomo 3, pág. 155).

Por otro lado, es condición previa a toda investigación sobre responsabilidad, establecer la vinculación del autor con el acto que produjo el daño. (Trigo Represas, Félix A. y Compagnucci de Caso, Rubén H. en "Responsabilidad civil por accidentes de automotores", Ed. Hammurabi, 2ª. ed. Buenos Aires 1986, pág. 41).

De las pruebas aportadas por la actora destaco las siguientes:

A fs. 36 obra copia de carta documento remitida por el actor al Sr. Gómez Ramón.

A fs. 85/90 obra copia de Escritura n° 73 de acta Notarial de Constatación otorgado por Manuel Banegas efectuada por ante el Registro Notarial n° 19 Silvia M. Olmos Nuno y Ligia M. Gaida. Escribanas, de la que surge lo que a continuación se transcribe: "...a los veintitrés días del mes de febrero del año dos mil dieciséis comparece el Señor Manuel Banegas... domiciliado en Av. Perón número doscientos sesenta y ocho (268) manzana M, Lote 10 de la Ciudad de Yerba Buena de esta Provincia... y dice: que es propietario de un inmueble ubicado en Avenida Perón número doscientos sesenta y ocho (268), Manzana M, Lote 10 de la ciudad de Yerba Buena de esta Provincia, y que me solicita a mí, Escribana Autorizante, lo acompañé al mencionado domicilio a fin de constatar los daños producidos en el mismo como consecuencia de la obra en construcción existente sobre el lindero Oeste de su propiedad.- Acto seguido, siendo las dieciocho horas del día de la fecha, en compañía del compareciente, me constituyo en el domicilio de Avenida Perón doscientos sesenta y ocho (268), Manzana M, Lote 10 de la Ciudad de Yerba Buena de esta Provincia, donde el compareciente me invita a pasar a la cocina comedor de la vivienda y expone: I) Que en el lindero Oeste de su propiedad, sobre Lote 9 de la Manzana M, se está construyendo una vivienda, y que el llenado de la losa se hizo en dos partes; produciéndose un desnivel en dicha losa, con pendiente hacia el techo de su casa, lo que produjo el ingreso de una gran cantidad de agua el día de la tormenta del 04/12/2015, la que se acumuló a una altura aproximada de 40 cm sobre el suelo de la cocina comedor de su vivienda y la caída del techo de durlock del mismo ambiente, como así también la inutilización de la instalación eléctrica, ya que todos los enchufes y artefactos se mojaron, por lo que tuvo que cortar la luz. Asimismo agrega que por la misma causa se le rompió un aire acondicionado spleet y un freezer, los que se mojaron, y se le cayó el techo de durlock antes mencionado, constatando que en el ambiente no se encuentra el techo de durlock mencionado.. II) Que esta situación fue avisada al dueño de la propiedad vecina, Sr. Salinas, a fin de que proceda a solucionar los defectos de la obra y a reparar los daños causados en su vivienda, quien le contestó que había vendido la propiedad a un Sr. Gómez, quien todavía se encontraba pagándole el precio de venta.- III) Que no habiendo tenido respuesta ni solución alguna del Sr. Salina y del Sr. Gómez, procedió a enviarles a ambos Cartas Documentos para intimarlos a solucionar los daños ocasionados, no teniendo respuestas de ellos al día de la fecha y agregando que se encuentra gestionando la paralización de la obra ante la Municipalidad de Yerba Buena, ya que no tiene habilitación ni autorización para construcción.- IV) Que toda esta situación le está produciendo un gran perjuicio a él y su familia, no sólo por los artefactos rotos, sino también porque no puede hacer uso de la cocina de su casa, ya que el techo se cayó, las paredes están humedecidas y en cada lluvia fuerte se produce la caída de agua desde el techo de su vecino.- Acto seguido subimos al techo de la propiedad del Sr. Banegas y sacamos fotografías de la losa construida en la propiedad vecina, las cuales certifico. Asimismo, hago constar que se anexa a la presente escritura copia certificada de informe técnico expedido por la Arquitecta María Gabriela Deheza sobre el estado del inmueble del compareciente y de la construcción vecina..." Adjunta fotografías (fs. 88/90) de las cuales surge lo manifestado por el accionante.

A fs. 92 obra constancia policial de fecha 29/02/2016 a hs. 08:30 comparece Banegas Paola Soledad... quien expone lo siguiente: En fecha 26/02/2016 en horas de la tarde un vecino, Bautista Carlos José, ... rompió una faja de clausura colocada por el Tribunal de faltas de Yerba Buena, en el domicilio sito en Mza. M Lote 10 - B° N. Avellaneda IV Yerba Buena..."

A fs. 91 obra constancia policial de fecha 09/03/2016 en la que a hs. 08:30 comparece Banegas Paola Soledad... quien expone lo siguiente: En fecha 04/03/2016, en horas de la tarde, un vecino Gómez Adrián, ... rompió una faja de clausura colocada por el Tribunal de faltas, en el domicilio sito en Mza. M, Lote 9 - B° N. Avellaneda IV - Yerba Buena -..."

A fs. 93 obra constancia policial de fecha 09/12/2015 a horas 09:30 comparece Banegas Paola Soledad...quien expone lo siguiente: La vivienda sita al lado de mi domicilio -Mza M. Lote 9 (Oeste) - en fecha 04/12/2015, desde su techo de loza, debido a su pendiente (mal hecha) - en donde toda el agua de la lluvia cayó sobre mi techo, ocasionando la rotura de Durlock - Rotura de aire acondicionado y freezer - humedad en todo el tendido eléctrico - como así también se inundó todo el interior de la misma, responsabilizando del presente siniestro al Sr. Adrián Gómez (dueño)..."

A fs. 105/128 obra Informe técnico efectuado en fecha 18/02/2016 a requerimiento del propietario Manuel Benegas del que surge lo siguiente: "Análisis: de la inspección ocular realizada in situ, se puede describir en primera instancia las siguientes anomalías: *Estar Comedor - Piso: el local cuenta únicamente con contrapiso, constituido por una capa de hormigón pobre utilizada como mediador entre el terreno natural y el piso.En este caso, el contrapiso presenta significativas manchas de humedad y deterioro- foto 01 y 02. *Mamposterías: La Pared medianera está ejecutada mediante el sistema tradicional de construcción. La misma se halla revocada por una capa de concreto que cubre de forma externa al ladrillo. Consta de revoque grueso y de revoque fino dándole al paramento un aspecto alisado. Se observan grandes manchas de humedad que abarcan sectores de piso a techo en casi la totalidad de la pared. Foto 03 *Cielorrasos: El salón posee cielorraso suspendido con placas de yeso y su correspondiente aislación térmica en total estado de destrucción.El mismo dispone de una estructura metálica compuesta por perfiles, largueros, travesaños y perimetrales de chapa de acero galvanizadas, con aislante térmico (material: lana de vidrio). Sobre este armazón se apoyan las pocas y deterioradas placas de yeso desmontables que aún se observan. Fotos 04, 05 y 06. *Instalación eléctrica: Sobre la pared medianera se ubican tres bocas embutidas. Las mismas fueron anuladas como medida de precaución, en resguardo de personas y objetos que pudieran tomar contacto con la pared humedecida, debido al potencial peligro de que esta se electrificara. Foto 07. Esta situación pudo ocasionar fallas en la instalación eléctrica existente. * Techos: El techo del local observado y propiedad del Sr. Banegas se encuentra constituido por cubierta de chapas acanaladas de cinc galvanizadas -foto 8- y su cielorraso suspendido (el cual se mencionó en páginas anteriores). El techo colindante a esta vivienda, hacia el oeste, es una losa plana que presenta: -trabajos inconclusos. -Carece de elementos constitutivos de contención de aguas pluviales (apretadas, canales de desagues, etc) de modo que no caigan sobre el predio lindero. -Pendientes irregulares. -Preponderante inclinación en dirección al inmueble del Sr. Banegas - fotos 09, 10, 11 y 12. Asimismo se observa gran cantidad de materiales desprendidos de la losa aludida, sobre el techo de chapas del Sr. Banegas -foto 13-. Diagnóstico: De la observación realizada y detallada precedentemente, se puede inferir que los daños señalados factiblemente fueron ocasionados por el escurrimiento de agua de lluvia proveniente de la losa colindante a la propiedad del Sr. Manuel Banegas hacia el oeste. Dicha losa al no contar con la contención necesaria para el escurrimiento de líquidos pluviales y presentar pendientes irregulares, ocasionó el desborde hacia el techo del Sr. Banegas. El anegamiento producido por la gran cantidad de agua recibida y el arrastre de escombros provenientes de la losa vecina, habría superado el nivel de onda de las chapas acanaladas del techo del Sr. Banegas, causando filtraciones por los solapes de las

mismas. Ello actuó como factor de debilitamiento de los materiales que fueron expuestos a dichas filtraciones, produciendo las consecuencias descriptas. Conclusión: para reacondicionar el local afectado (estar/comedor) de la vivienda del Sr. Banegas, se necesitan realizar los siguientes trabajos: EXTERIOR: *Para contener el escurrimiento de agua pluvial proveniente de la losa vecina, se estima construir un tabique de mampostería revocado con azotado cementicio exterior y membrana fibrada en pasta para techos, de aproximadamente 11,00 mts. de largo por 0,65 mts. de altura, todo conforme a las reglas del arte del buen construir. *limpieza y acondicionamiento del techo de chapas. INTERIOR: *En cielorraso del estar-comedor, se necesitan realizar tareas de remoción, provisión y colocación de estructuras de chapas de acero galvanizadas, asimismo térmico y placas de yeso nuevas. Superficie aproximada del Estar-comedor: 30 m² (10,50 mts. de largo por 2,80 mts. de ancho). *Instalación eléctrica: reacondicionamiento integral de la misma en la pared medianera oeste. Tiempo aproximado de ejecución de obras: diez días. El monto estimado para la reparación y acondicionamiento es de: \$23.050 más IVA. Incluye materiales, mano de obra, fletes e imprevistos, a la fecha del presente informe. *Presupuesto referenciado a la Revista Arquitectura & construcción N° 367 - Año XXXIV - 15/02/16 al 15/03/16."

Asimismo, de la prueba testimonial producida por la actora en 23/02/24 se destaca lo siguiente: Testigo Eduardo Sebastián Ortiz, DNI: 33.439.613 quien manifiesta que ese día hubo una tormenta muy fuerte y que el Sr. Banegas acudió a pedir ayuda y que cuando fueron estaba inundada la casa. Relata que el vecino había hecho una obra nueva que estaba mal hecha, tenía mucha pendiente hacia el domicilio del Banegas y le entró mucha agua por ahí y se inundó la casa. La casa sufrió destrucción total, los muebles, heladera, electrodomésticos, todo se arruinó. Cuando paró un poco el agua subieron a ver por dónde entraba y ahí se dieron cuenta que la losa estaba muy inclinada hacia la casa de Banegas, que no había ningún muro de contención. Manifiesta que al ser tanta el agua, la casa del Sr. Banegas no dio abasto y empezó a filtrar agua por todos lados. Se rebalsaron las canaletas, entró agua por las apretadas y chorreaba el agua por las paredes de la vivienda del Sr. por el comedor, por ahí empezó. Porque el comedor da hacia la casa y después está el cielorraso de durlock y empezó a dispersarse el agua. La casa de al lado estaba en construcción. Aparentemente iban a hacer locales comerciales y estaba hecha la losa. Mal hecha aparentemente porque a simple vista se le veía mucha pendiente hacia la casa de Banegas. Ingresó mucha agua, llegaba hasta la rodilla cuando llegaron a ayudarlo. Lo primero que hicieron fue ayudarlo a sacar el agua para ver si podían salvar algunos muebles, pero no, ya era tarde, ya estaba todo con mucha agua. Entonces trataron de sacar toda el agua hasta que paró un poco. Cortaron la corriente, por el peligro. Observó que el techo del Sr. Banegas estaba en buena condición de construcción, con apretadas, como tiene que ser.

Que ninguna de las pruebas transcriptas supra fueron impugnadas o rebatidas por el demandado en autos, por lo que tengo certeza acerca de los daños generados al inmueble del actor por la obra en construcción de su vecino, Sr. Gómez como el origen de los mismos, esto es, derivados de la construcción ubicada en el terreno colindante. Ello ha quedado debidamente explicitado mediante el informe técnico efectuado por la Arquitecta María Gabriela Deheza.

También surge de la prueba producida que los hechos denunciados por el actor, los cuales no se encuentran negados por ninguna de las partes, sucedieron en fecha 04/12/2015, es decir, luego de efectuada la venta por Boleto y entrega de posesión al codemandado Gómez, pero con anterioridad a la suscripción de escritura traslativa de dominio.

De acuerdo a las probanzas de autos y lo relatado por el señor Gómez, éste construyó la losa que debía sostener una planta alta, en consecuencia, se sigue que la relación jurídica sustancial que subyace en el presente caso debería trabarse entre el actor y el demandado Gómez Ramón Adrián, resultando ajenos al conflicto los Sres. Silva José Bautista y Salinas Juana Rosa, a quienes se

absuelve de toda responsabilidad, por no ser legitimados pasivos en este proceso

Siendo así, acreditados los daños en la vivienda del actor y que estos tienen su origen en la obra que se erige en el fundo colindante con los que guarda una relación de causalidad adecuada, el caso queda subsumido en el art. 1775 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En tal sentido la doctrina y la jurisprudencia se han pronunciado en forma terminante. Cuando se demanda por daños y perjuicios causados por una construcción lindera, está en juego la responsabilidad del propietario de una cosa inanimada por los daños provenientes de la sola existencia de la misma cosa, constituyendo un caso particular de responsabilidad extracontractual, y es que la construcción de un edificio solo puede causar daños a las edificaciones vecinas como consecuencias de defectos de construcción (vicio de la cosa) o del propio riesgo creado por el asentamiento del edificio, debiendo por ello afrontar los daños ocasionados a un tercero; salvo que se logre acreditar la existencia de alguno de los eximentes que prevé la norma (culpa de la víctima o de un tercero por el que no debe responder) o la existencia de caso fortuito o de fuerza mayor (cfr. CCCC en: “Vecile Fortunato Ovidio vs. Consorcio de Propietarios Edificio Santa Fe s/ ejecución de trabajos”, sentencia del 11/04/1.990). Ello es sobre la base de considerar que toda obra en construcción importa un riesgo para la integridad del edificio lindero proveniente de la propia naturaleza de la obra y de la utilización de cosas, máquinas o elementos que en su accionar implicaN un peligro o riesgo en razón de su empleo. (E.D.110-465;LL.1986-C-522;DJ.1986-II-644;ED.65-253).

Se tratan en el caso de consecuencias dañosas previsibles y, por ende, evitables mediante una adecuada técnica de construcción, la que a la luz de los resultados no ha sido observada, siendo que era su deber realizar lo que razonablemente fuera necesario para evitar causar un daño (cfr. art 1.710 CCCN), cabiendo por tanto atribuirle responsabilidad por el evento dañoso.

Por todo lo expuesto, atribuyo responsabilidad exclusiva al demandado Gómez Ramón Adrián respecto de los daños ocasionados en la vivienda del actor y las consecuencias que de ellos puedan haberse derivado en su persona y/o bienes.

Corresponde ahora me refiera a los rubros reclamados por el actor.

Como daño material, el actor reclama el monto de \$7280, el cual abarca los gastos por los siguientes ítems: a- Gastos acta notarial: \$1.200; b- Fotografías: \$480; c- Informe Técnico: \$3.500; e- Cartas Documento: \$600; f- Gastos de inicio de Juicio: \$1.500

El daño material o patrimonial es una lesión al patrimonio de la víctima que se representa en la afectación total o parcial, de un bien o en un determinado gasto, menoscabando valores económicos, conculcando intereses patrimoniales individuales o colectivos que integran la esfera de actuación lícita del damnificado y que a su vez, se puede bifurcar en daño emergente o lucro cesante.

En el caso, se representa como daño emergente, que es el perjuicio efectivamente sufrido en el patrimonio de la víctima, que ha perdido un bien o un derecho que ya estaban incorporados a ese patrimonio.

En actor no ha probado mediante facturas o recibos los gastos que reclama aunque en la especie, se trata de un rubro que tiene como base un daño probado por la actora, el que resulta tanto de las fotografías como de las constancias policiales y del informe técnico, asimismo se adjunta en autos las copias de cartas documentos remitidas por el actor al demandado. Siendo así, el actor no necesita probar que efectuó y pagó dichas diligencias previas al proceso pues sabido es que la

ausencia de prueba idónea para cuantificar el daño material no determina su rechazo, toda vez que dada la certidumbre de su existencia, el Juez puede estimar prudencialmente su monto.

La ley distingue la demostración de la existencia del daño, de su cuantificación: probado lo primero, es deber del órgano jurisdiccional establecer su monto en las concretas circunstancias de la causa. La medida de la indemnización es una cuestión de magnitud, que debe relacionarse con la entidad del perjuicio reclamado, y en ausencia de prueba de sus concretas proyecciones económicas, el juicio presuncional habrá de responder a criterios de normalidad o habitualidad, de acuerdo a las circunstancias del caso que se resuelve (CCCC - Sala 1, “Q E vs/ G L M y G M A s/ Daños y perjuicios”, sentencia n° 306 del 3/8/2016100045957#>).

Por ello y con la posibilidad de recurrir a la experiencia común, estimo que el monto solicitado por el accionante luce razonable, por lo que el presente rubro procederá por la suma de \$7280, los cuales deberán abonarse del siguiente modo:

a- Gastos acta notarial: \$1.200, monto que deberá ser abonado con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha 23/02/2016 (fecha de producida la escritura n° 73), hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

b- Fotografías: \$480; monto que deberá ser abonado con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha 23/02/2016 (fecha de producida la escritura n° 73 y adjuntadas las fotografías certificadas), hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

c- Informe Técnico: \$3.500; monto que deberá ser abonado con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha 18/02/2016 (fecha de producido el informe por la arquitecta Deheza), hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

d- Cartas Documento: \$600; monto que deberá ser abonado con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha 15/01/2016 (fecha en que fueron remitidas las mismas), hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

e- Gastos de inicio de Juicio: \$1.500, monto que deberá ser abonado con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha 31/03/2016 (fecha en que fue iniciado el presente proceso), hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

Por gastos de reparación solicita el monto de \$54.415

Tratándose este daño del menoscabo del patrimonio en sí mismo, en el caso lo peticionado se corresponde con un daño emergente, esto es la pérdida o disminución de valores económicos ya existentes; esto es, un empobrecimiento del patrimonio.

Conforme las pruebas producidas ha quedado demostrado que los daños producidos en el inmueble del actor han sido consecuencia de defectos de construcción en la propiedad lindera perteneciente al demandado, lo cual torna procedente el rubro indemnizatorio reclamado.

En lo que respecta a su cuantía, el actor sólo ha probado haber efectuado el gasto de \$700 en reparación de aire acondicionado en fecha 27/07/2016 -ver fs. 102- y el de reparación de freezer por el monto de \$4000 en fecha 25/01/2016 -ver fs. 104-.

Esos montos deberán ser abonados desde la fecha supra consignada en cada caso con más los intereses conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

Respecto del resto de los ítems resarcitorios reclamados entiendo que los mismos deberán ser meritados en la etapa procesal oportuna. El actor ha adjuntado presupuestos a fs. 96/99 pero debido al proceso inflacionario por el que transita nuestro país, el cual tornaría probablemente en insuficientes los montos otorgados en este momento a los fines de la reparación integral, entiendo conveniente reservar los mismos para la etapa de ejecución de sentencia.

Por daño moral solicita el monto de \$40.000

En autos, han quedado acreditados los daños materiales ocasionados en la vivienda del actor, su entidad y características. Estimo que tales elementos son suficientes para considerar que razonablemente han debido ocasionarle al mismo un verdadero agravio moral, que corresponde sea resarcido por el responsable.

Al respecto nuestra jurisprudencia tiene dicho 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 (cfr. CCCC en “Ledesma Posse de Travadelo 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”). Cabe reiterar, que los daños ocasionados en la vivienda, al margen del daño material ocasionado y que a la vez era previsible y evitable con lo que la sensación de angustia e injusticia se acrecientan, origina asimismo un daño moral, que corresponde sea indemnizado.

Es que, conforme lo señala Zavala de González, M., el inmueble en el que una persona reside con cierta permanencia es donde despliega la cotidiana existencia personal y familiar; a él se ligan, en consecuencia, legítimas afecciones de sus moradores. Dentro de los bienes materiales, para el común de las personas a casi nadie importa alguno más que “la casa” (sobre todo si es propia) y no como asunto de pura relevancia económica, sino atendiendo inclusive a los hondos afectos que se apoyan en la raíz espacial del discurrir vital (“Personas, casos y cosas en el derecho de daños”, pág. 214).

Finalmente la experiencia común me permite inferir que la magnitud y características de los daños experimentados en la vivienda de la actora, como consecuencia de la construcción lindera, han impactado de un modo anormal en la paz de su hogar.

Resultan por demás elocuentes las fotografías que tengo a la vista las que plasman el estado en que se encuentra la vivienda objeto de estos actuados. Es indefectible comprender la sensación de inseguridad y el temor que pudo haber experimentado el Sr. Banegas ante las situaciones dañosas producidas a consecuencia de la obra que se edificaba en el inmueble vecino, las cuales evidentemente se efectuaron sin que se hayan adoptado las previsiones técnicas necesarias para el debido resguardo de la propiedad y seguridad de terceros.

Concluyo por los motivos expresados, en la procedencia del rubro por el monto solicitado por el accionante, es decir \$40.000. Que a esta suma se le aplicará un interés del 8% anual desde el 04/12/2015 -fecha del hecho, el cual se encuentra aceptado como día en que sucedió la tormenta que provocara los daños en la propiedad del actor-, hasta la fecha de esta sentencia y conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de esta sentencia hasta su efectivo pago.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por el Sr. Banegas Manuel, DNI n° 20.584.675 en contra del Sr. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117; en consecuencia, se condena a este último a pagar la suma de \$51.980 con más lo que resultara al momento de la ejecución de sentencia respecto de los rubros no cuantificados en este acto, todo lo cual deberá ser abonado con más los intereses conforme lo merituado en cada rubro y respecto de los no merituados, conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de cada presupuesto emitido oportunamente, hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

Las costas se imponen al demandado vencido, por el fondo, atento al principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT). Y a la actora se imponen las costas por la inytervención de los señores Salina y Silva, por haberlos traído al proceso, luego de haberlos excluido de la mediación y a sabiendas que el unico legitimado pasivo es el señor Gómez.; por lo expuesto

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la demanda por daños y perjuicios promovida por el Sr. Banegas Manuel, DNI n° 20.584.675 en contra del Sr. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117; **ABSOLVIENDO** a los Sres. Silva José Bautista y Salinas Juana Rosa. En consecuencia, se condena al Sr. Gómez Ramón Adrián, DNI n° 25.004.117 a pagar la suma de \$51.980 con más lo que resultara al momento de la ejecución de sentencia respecto de los rubros no cuantificados en este acto, todo lo cual deberá ser abonado con más los intereses conforme lo merituado en cada rubro y respecto de los no merituados, conforme a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de cada presupuesto emitido oportunamente, hasta el momento de su efectivo pago, en el término de diez días de notificada y firme la presente resolución.

III.-IMPONER COSTAS al demandado Gómez Ramón Adrián, Y a la actora se le imponen las costas por la intervención de los señores Silva y Salinas, conforme lo considerado.

IV.-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 07/08/2024

Certificado digital:
CN=GASPAROTTI Viviana Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27123753734

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