

DAÑOS Y PERJUICIOS. RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES. DEBER DE VIGILANCIA. CULPA IN VIGILANDO*

HECHOS:

Los padres de un menor fallecido en circunstancias en que jugaba con su hermano en la azotea colgados ambos de una sogas que unía un conducto de ventilación a otro que terminó por derrumbarse, demandaron al propietario del edificio.

vez que se encontraba en el lugar sin vigilancia alguna pese a la prohibición que existía al respecto, realizando un juego –en el caso, colgándose de un cable que unía un conducto con otro– que sometió a la cosa a una fuerza para la que no estaba preparada y motivó su derrumbe, por lo que no puede imputarse responsabilidad a los propietarios del edificio.

DOCTRINA:

Existe culpa in vigilando de los padres de un niño de cinco años de edad que falleció a causa del derrumbe de un conducto de ventilación existente en la azotea del edificio en el que habitaba, toda

Cámara Nacional Civil, Sala E, febrero 14 de 2003. Autos: “Islas, Carlos A. y otros c. Selem Cache, Marcos E. y otro”.

DAÑOS Y PERJUICIOS. RESPONSABILIDAD DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO. RETIRO DE LOS BIENES DEL LOCATARIO EXISTENTES EN EL INMUEBLE LOCADO. DAÑO PSÍQUICO**

HECHOS:

El juez de primera instancia admitió parcialmente la demanda por daños y perjuicios originados en un contrato de locación suscripto entre la actora como locataria y la demandada como locadora, motivados en el obrar de ésta que, ante la internación de aquélla por perturbaciones psiquiátricas, con el concurso de los fiadores, ingresó al inmueble y retiró los bienes existentes. La demanda fue rechazada respecto de la intermediaria inmobiliaria. La

actora apeló. Cuestionó el rechazo de la demanda contra la intermediaria, afirmando que fue quien intervino en el retiro de sus bienes. La alzada admite la demanda contra la intermediaria, deja sin efecto la indemnización otorgada por daño psíquico y reduce el rubro a daño moral.

DOCTRINA:

- 1) *Quien actuó como intermediario inmobiliario y administrador del propietario de un inmueble entregado en locación, es responsable*

*Publicado en *La Ley* del 29/7/2003, fallo 105.901.

**Publicado en *La Ley* del 15/8/2003, fallo 105.992.

por el daño sufrido por la locataria que estuvo ausente durante un tiempo –en el caso, fue internada por perturbaciones psiquiátricas– y fue objeto del desalojo en el que participó aquél, quien ingresó a la propiedad, realizó un inventario de los bienes existentes y suscribió un nuevo contrato con terceros, pues existe relación causal entre su obrar y el retiro intempestivo de los objetos por los que se reclama (art. 1109, Cód. Civil).

- 2) Es improcedente indemnizar el daño psíquico cuando la víctima sufría un mal ajeno y anterior al hecho –en el caso, con motivo de una internación psiquiátrica estuvo ausente del inmueble que alquilaba, del que fue desalojada por la propietaria y la intermediaria inmobiliaria, quienes retiraron sus objetos del bien– que motiva la reparación.

Cuantificación del daño

El hecho dañoso:

Retiro de bienes del locatario existentes en el inmueble locado, efectuado por la locadora en ausencia de aquél

Referencias de la víctima:

Sexo: femenino

Actividad: desocupada

Componentes del daño:

Daño extrapatrimonial:

Daño moral genérico \$ 7.000

Daño patrimonial:

Daños varios

Daño material \$ 4.000

Cámara Nacional Civil, Sala F, junio 23 de 2003. Autos: “C., E. C. c. Aparicio, Beatriz y otros”.

DESALOJO. CONVENIO DE DESOCUPACIÓN. HOMOLOGACIÓN. CONTRATO DE COMODATO. PLAN DE VIVIENDAS. DERECHO DE DEFENSA*

HECHOS:

Al demandado se le exigió firmar un contrato de comodato para acceder al plan de viviendas cuya construcción estaba a cargo de la sociedad actora, simultáneamente se suscribió un convenio de desocupación. El juez de primera instancia decidió dejar sin efecto la homologación de dicho acuerdo. Contra dicha resolución la actora interpuso recurso de apela-

ción. La Cámara confirmó el fallo recurrido.

DOCTRINA:

Corresponde desestimar el pedido de homologación del acuerdo de desocupación suscripto en forma simultánea a la celebración de un contrato de comodato –en el caso, con el objeto de acceder a un plan de viviendas–, toda vez que ello importa el cierre de toda posibili-

*Publicado en La Ley del 19/8/2003, fallo 105.997.