

Daños y perjuicios. Responsabilidad por el hecho de las cosas o por los daños causados con las cosas. Daños ocasionados por edificios o por causa de los mismos. Legitimación activa del propietario de las unidades afectadas. Condena al pago de las reparaciones de las unidades afectadas y de las necesarias para solucionar los desperfectos que ocasionaron los daños reclamados*

Doctrina:

- 1) *Los propietarios de las unidades que resultaron dañadas a causa de las filtraciones provenientes del deficiente estado de conservación del edificio lindero están legitimados para iniciar personalmente una demanda de daños y perjuicios contra los propietarios de este último, pues no puede sostenerse que los accionantes suplieron la voluntad consorcial, ya que el interés es la medida de la acción y dicho consorcio no padeció daño alguno.*
- 2) *Los propietarios de un edificio en*

deficiente estado de conservación deben reparar los daños que como consecuencia de ello se produjeron en las unidades del edificio lindero, y también deben soportar el costo de las reparaciones necesarias para solucionar los desperfectos que ocasionaron los daños reclamados, pues una diversa interpretación provocaría un evidente dispendio jurisdiccional.

Cámara Nacional Civil, Sala A, julio 1º de 2004. Autos: “Acuña, José E. c. Fernández Martínez, Celsa y otros”.

*Publicado en *La Ley* del 20/10/2004, fallo 108.200.

Nota a fallo

Por **Pedro Mollura**

La Sala A de la Cámara Civil confirmó la resolución del juez de primera instancia que condenó a los propietarios de un edificio a abonar una indemnización a favor de un vecino que padeció daños en su departamento lindero, producto del mal mantenimiento de aquél.

Los hechos a que hace referencia la sentencia se desarrollaron entre los edificios de la calle Paraná 861 y 851. En el primero, existía un índice de humedad que traspasaba a la unidad funcional sita en el inmueble contiguo (Paraná 851), propiedad del señor José Eduardo Acuña.

La humedad era producto de cañerías pluviocloacales en mal estado de conservación a raíz de su antigüedad; se adicionaba a dicha humedad la pérdida de líquido que mojaba la pared proveniente del tanque de agua del edificio de Paraná 861 que, según el perito actuante, debía ser retirado a una distancia mínima de 0.60 m de la medianera.

Ahora bien, del fallo de Cámara podemos extraer las siguientes conclusiones: en cuanto a la **legitimación activa del afectado**, ésta surge por los daños acaecidos en revoques de las paredes de su propiedad, es decir, partes privativas; en esos casos, le compete al propietario accionar en defensa de sus derechos.

La aplicación analógica de los arts. 5, 6, 7 y 15 de la ley 13512 es correcta, porque sigue una lógica conceptual que dice que cuando un copropietario resulta afectado por daños o actuaciones contrarias a lo preceptuado en el reglamento, tiene abierta la vía para accionar *personalmente*, es decir, independientemente de que actúe, o no, el consorcio; por eso, con más razón le cabe en este caso accionar al damnificado, cuando el daño proviene del hecho de una cosa ajena a su consorcio.

Otro tema importante a destacar es que este fallo deja en un plano secundario al Régimen de Propiedad Horizontal como ámbito de sanciones y acciones específicas para resolver los inconvenientes originados dentro de dicho régimen.

Para ello introduce al “Derecho de Daños”, expresado en dos puntos importantes: el primero, en cuanto se preocupa por el damnificado y no por el agente dañador; el segundo, porque manifiesta su finalidad reparadora e integral, así como también la finalidad preventiva.

En el primer punto a destacar aplicó el instituto de la **responsabilidad por el hecho de las cosas o daños causados con las cosas**, dejando de lado la responsabilidad objetiva del consorcio de propietarios de la calle Paraná 861 o Paraná 851 SRL, como responsable en el deber de seguridad y mantenimiento del edificio.

El daño causado con las cosas es una de las dos categorías que se presentan cuando el daño se produce por el hecho del hombre, ya sea “con” una cosa en

el sentido de que aquél se está valiendo de o utilizando a ésta, así como de daño propiamente provocado “por” la cosa, es decir, por su vicio o riesgo.

En este caso particular, se consideró que la cosa en el estado en que se encontraba era idónea para provocar los daños sufridos de acuerdo con el curso natural y ordinario de los acontecimientos.

Sin embargo, es la conducta humana la que se califica como ilícita a título de culpa o dolo, ya que la cosa es un mero instrumento, de ahí la responsabilidad de sus dueños.

El segundo punto a resaltar es el referente a la aplicación de la finalidad reparadora integral y preventiva del derecho de daños, ya que como bien estudió el Tribunal, no sólo se han analizado y cuantificado los daños sufridos por el actor, sino también se ha intimado a que los demandados efectuaran “*la correcta reparación del origen del pase de agua, causante del daño reclamado*”. Esto demuestra un actuar preventivo por parte del magistrado que, en uso de sus facultades, decide crear obligaciones de hacer para evitar una sucesión de pleitos y así poner fin a nuevos daños a terceros y a los mismos demandados.