

## Daños y perjuicios. Caída de una maza de albañil desde un edificio. Responsabilidad del consorcio. Procedencia. Obligación de seguridad. Responsabilidad del propietario de la unidad funcional \*

### Hechos:

*La actora demandó por los daños y perjuicios sufridos a raíz de un golpe que recibió en la cabeza cuando se encontraba tomando un café en un bar, sentada en una mesa de la vereda, y una maza de albañil cayó desde un edificio. La demanda se interpuso contra el titular del local, el consorcio de propietarios, el albañil y el propietario de la unidad funcional donde se realizaba el trabajo. El juez de primera instancia consideró responsable del accidente al albañil y al propietario de la unidad funcional de acuerdo a las pautas del art. 1113, segunda parte, del Cód. Civil y eximió a las restantes co-demandadas. La actora interpuso recurso de apela-*

*ción, pues consideró que también debía condenarse al consorcio. La Cámara modificó la sentencia apelada e hizo extensiva la condena al consorcio demandado.*

### Doctrina:

- 1) *El hecho de que el consorcio demandado no haya autorizado la realización de la obra como consecuencia de la cual la actora sufrió lesiones provocadas por un objeto que cayó desde cierta altura —en el caso, una maza de albañil— no lo exime de responsabilidad, si no adoptó las medidas necesarias para evitar la concreción del daño, obligando al copropietario de la unidad en la que se realizaba el trabajo a que tomara las correspondientes medidas de*

\* Publicado en *La Ley* del 7/9/2005, fallo 109.368.

*seguridad, ya que la obra se llevaba a cabo en el frente del edificio, máxime teniendo en cuenta que el hecho se produjo en horas del día y que el tipo de tarea no resultaba clandestina.*

- 2) *El copropietario que contrató a una persona para la realización de una obra en el inmueble de su propiedad es responsable por los daños y perjuicios sufridos por la actora al recibir un golpe en la cabeza cuando cayó desde el edificio*

*un objeto –en el caso, maza de albañil– utilizado por quien trabajaba en el inmueble, pues esta circunstancia no puede ser oponible a un tercero ajeno a dicha relación y además su obligación es ajena al ámbito contractual siendo de naturaleza objetiva.*

Cámara Nacional Civil, Sala L, junio 17 de 2005. Autos: “Kleiman, Ana M. c. Vitti S. A.”.

## Nota a fallo

### La obligación de seguridad en el ámbito del régimen de propiedad horizontal

Por **Pedro Mollura**

La Sala L de la Cámara Civil modificó la sentencia de Primera Instancia haciendo extensiva la condena al consorcio a mérito de los hechos que a continuación se describen.

El 13 de noviembre de 1991, aproximadamente a las 14.00 horas, la actora salió de su trabajo y decidió tomar un café en el bar “Vitti”; mientras estaba sentada a una de las mesas de la vereda que están debajo de un toldo, cayó desde el 8° piso del edificio una maza de albañil que golpeó en su cabeza, lo que le produjo serias lesiones (fractura y hundimiento de cráneo en el parietal izquierdo), por las que fue internada en el Hospital Fernández.

Por este hecho la damnificada demandó a: 1) Vitti S. A. (titular del local donde estaba tomando café); 2) Consorcio de Propietarios de avenida Córdoba 996/1000; 3) el Sr. Felipe Antonio Mazza (estaba colocando un aire acondicionado en el 8° piso, cuando se cayó la maza de albañil que produjo el daño) y 4) el Sr. Rubén D. Clavelli, propietario de la unidad funcional donde se realizaba el trabajo. La jueza de Primera Instancia consideró responsable del accidente a los Sres. Mazza y Clavelli, de acuerdo con las pautas establecidas en el art. 1113, segunda parte del Código Civil y eximió a las restantes co-demandadas.

La actora apeló, considerando que también debió haberse condenado al consorcio por no haber cumplido con su obligación de vigilancia, debido a que la obra se realizó en el frente del edificio.

La Cámara extendió la responsabilidad al consorcio y ello fue así porque advirtió: a) que el artefacto estaba colocándose en la fachada del edificio que

es propiedad común del consorcio; b) que el consorcio no tomó los recaudos necesarios para evitar la concreción del daño, por ejemplo, obligar al dueño de la obra (copropietario mencionado) a tomar las correspondientes medidas de seguridad ya que la obra se llevaba a cabo en el frente del edificio; c) que el hecho se produjo en horas del día y que por el tipo de tarea no resultaba clandestina; d) que la ley 13512 establece las prohibiciones de obras que alteren o modifiquen la fachada del edificio y el consorcio está facultado para pedir el cese de aquéllas.

Asimismo, la Cámara reconoció la responsabilidad del copropietario que contrató a una persona para la instalación del aparato en el inmueble de su propiedad ya que esta circunstancia es inoponible al tercero ajeno a la relación contractual, por lo tanto, su obligación es de naturaleza objetiva.

Y es de este modo porque el daño sufrido ha ocurrido con motivo de la colocación de aire acondicionado sobre una zona común del edificio; esto de por sí genera responsabilidad de quien tenía frente al consorcio el carácter de locador de la obra (copropietario), en virtud de lo cual debe responder por su propio hecho y por el de sus dependientes (arts. 512, 1631 y 1647 CC).

Vista esta decisión que comparto en la mayoría de sus términos, la Cámara aplicó el factor de atribución objetivo al consorcio de propietarios, denominada “Obligación de seguridad”, que en cierta forma incluye el deber de vigilancia, contralor o *diligendo*.

La obligación de seguridad es un deber adicional o complementario, que se traduce en un plus obligacional presente en muchos contratos, porque frente a una actuación (obra) desarrollada sobre bienes comunes, pesa la obligación de contralor y vigilancia, por lo que deben crearse todas las condiciones para que los contratantes y ajenos a éstos estén indemnes.

Las características de la referida obligación de seguridad son: 1) su accesoriidad, que implica vinculación con otra obligación principal, que es la razón de su existencia (523 CC); 2) su carácter tácito: de haberse estipulado expresamente, resultaría de los términos del contrato (Reglamento); 3) su cobertura de personas y cosas y 4) su fundamento en el principio de la buena fe.

Por último, no quiero dejar de mencionar las XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en la Universidad de Buenos Aires, el 22 de setiembre de 2005. En esa oportunidad, la Comisión 2 de Obligaciones, presidida por los doctores Alberto J. Bueres, Carlos A. Ghersi y Luis Niel Puig, trató el tema “Obligación de seguridad en el Derecho de Daños”. Los principios y conclusiones más importantes fueron:

I. La seguridad como principio general del derecho garantizado constitucionalmente

1. La seguridad conforma un principio general del derecho que protege todas las relaciones jurídicas (mayoría).

2. Su fundamento se encuentra en normas constitucionales (arts. 19, 41, 42, 43, art. 75, inc. 22 de la Constitución Nacional), así como en la solidaridad social y en el principio de buena fe (mayoría).

3. La seguridad se inscribe dentro de los horizontes preventivos del moderno Derecho de Daños (mayoría).

## II. La obligación de seguridad

### 1. Naturaleza jurídica:

a) Constituye una obligación en sentido técnico al encontrarse presente en ella todos sus elementos constitutivos (mayoría).

b) No posee carácter de obligación por ausencia de una prestación determinada. Debería ser considerado como deber jurídico contractual (minoría).

### 2. Ámbito de aplicación:

a) La obligación de seguridad sólo se aplica en el ámbito contractual (mayoría).

b) La obligación de seguridad se extiende igualmente al ámbito extracontractual, con fundamento en el deber general de no dañar a otro (minoría).

### 3. Contratos a los que se aplica:

a) Rige con relación sólo a determinados contratos que por las características de las prestaciones imponen al deudor la obligación de velar por la persona o bienes del acreedor (mayoría).

b) Se aplica a todos los contratos, cualquiera fuera la naturaleza de las prestaciones comprometidas (minoría).

### 4. Carácter de la obligación de seguridad:

a) La obligación de seguridad es autónoma y secundaria (mayoría).

b) La obligación de seguridad es accesorio (minoría).

### 5. Clasificación de la obligación de seguridad:

a) La obligación de seguridad es en principio de resultado y, en determinadas ocasiones, puede consistir en una prestación de medios (mayoría).

b) La obligación de seguridad reviste el carácter de obligación de resultado (primera minoría).

c) La obligación de seguridad es de medios, aunque excepcionalmente puede asumir el carácter de obligación de resultado (segunda minoría).

### 6. Factor de atribución:

a) Es en principio objetivo y, por excepción, puede ser subjetivo (mayoría).

b) Es siempre objetivo (primera minoría).

c) Es subjetivo y, excepcionalmente, puede ser objetivo (segunda minoría).

Como conclusión podemos ver que tanto en la jurisprudencia como en la profusa doctrina, la conceptualización y aplicación de la obligación de seguridad tienden a ser un instituto preventivo de nuestro Derecho de Daños.