

Daños y perjuicios. Legitimación del cesionario de un boleto de compraventa en comisión. Reclamo contra el consorcio de propietarios por filtraciones. Poseedor con boleto de compraventa *

Hechos:

El juez de primera instancia admitió la demanda de daños y perjuicios incoada por el propietario de una unidad funcional que sufrió filtraciones y paso de humedad proveniente del departamento de la demandada, por considerar que resulta aplicable el art. 1113 del Código Civil. La Cámara confirmó la sentencia apelada.

Doctrina:

- 1) *Cabe confirmar la sentencia que, por aplicación del art. 1113 del Código Civil, admitió la demanda de daños y perjuicios incoada por el propietario de una unidad funcional que sufrió filtraciones y paso de humedad proveniente del departamento de la demandada,*

ya que habiendo ésta argüido que la fuente del daño podría imputarse a la comunidad de copropietarios, pesaba sobre ella demostrar tal extremo mediante una pericia.

- 2) *Corresponde confirmar la sentencia que declaró procedente la indemnización de la pérdida de chance de arrendar el inmueble que sufrió filtraciones y paso de humedad proveniente de la unidad funcional de la demandada y delimitó el período comprendido por la vigencia de los contratos de alquiler suscriptos, ya que la actora no demostró haber contado con la auténtica expectativa de conseguir inquilinos.*
- 3) *La circunstancia de que quien demanda la indemnización de los*

* Publicado en *La Ley* del 20/10/2005, fallo 109.540.

daños y perjuicios sufridos en virtud de filtraciones de humedad en un inmueble sea cesionario en comisión con boleto de compraventa no es obstáculo para que le reclame al consorcio el arreglo de los deterioros, pues lo que interesa es si el accionante ha sufrido un daño en su patrimonio y si ello puede ser imputado al obrar ilícito de la demandada.

- 4) Si el poseedor con boleto de compraventa figura como copropieta-

rio en la lista de obligados al pago de las expensas y, como tal, fue tratado por el consorcio, tal circunstancia impide a este último desconocerle legitimación para reclamar por daños en el inmueble, pues ello implica desconocer sus propios actos.

Cámara Nacional Civil, Sala B, julio 6 de 2005. Autos: “Calgagno, Margarita J. c. Urich de Mazzuz, María”.

Nota a fallo

Legitimación activa por daños y perjuicios del cesionario en comisión con boleto de compraventa

Por **Pedro Mollura**

La Cámara Civil, Sala B de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires confirmó la sentencia de primera instancia, en la que se hizo lugar a la demanda de daños interpuesta por un cesionario en comisión con boleto de compraventa –poseedor, a su vez– contra su consorcio de copropietarios.

Este fallo no hace más que confirmar la opinión mayoritaria de la doctrina y jurisprudencia en dar mayor amplitud al concepto de *vecindad* dentro del ámbito de la propiedad horizontal.

Agregaríamos: dar mayor amplitud al concepto de consorcio de propietarios, porque vemos que los sujetos de derecho no se limitan a los propietarios sino que incluyen a todos aquellos que acreditan su condición de usufructuarios y/o tenedores en sus amplias relaciones civiles o comerciales, lo que justifica su estadía en dicha institución creada por la ley 13512 de Propiedad Horizontal.

Ya lo hemos dicho en otra nota a fallo vinculada a este tema ¹, citando a Lily Flah, que cuando se habla de las relaciones de vecindad en el Régimen de Propiedad Horizontal ² se entiende que la acepción vulgar de “vecindad” es la que se refiere a las personas que habitan en los pisos o viviendas de una misma cosa, sean propietarios, inquilinos o simples ocupantes, y esto –agregamos– incluye a los cesionarios por boletos de compraventa, por ejemplo.

También dijimos que el consorcio, por intermedio de la delegación imper-

(1) *Revista del Notariado* 881, p. 132.

(2) Flah, Lily R., “Las relaciones de vecindad en el Régimen de Propiedad Horizontal”, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2002-2, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2002, p. 161.

fecta, puede tener dos deudores y, en consecuencia, dirigir el reclamo contra ambos. La obligación de uno de ellos (titular registral) deriva de su título de dominio y de la Ley de Propiedad Horizontal; la del otro (el ocupante), nace de su carácter de poseedor, por tratarse de una carga real en los términos del artículo 2416; sería injusto pretender negarles los derechos cuando aquellos son los damnificados.

Ahora bien, si como dice la Cámara, el poseedor con boleto de compraventa figuraba como copropietario en la lista de obligados al pago de las expensas, tal circunstancia reconocida por el consorcio no puede ser obstáculo para que al cesionario en comisión con boleto de compraventa se le desconozca legitimación para reclamar por daños en el inmueble.

Y esto es así porque en el caso existe una sucesión de posesiones singulares: el propietario firmó un boleto de compraventa; el adquirente en dicho boleto lo cedió a otro que lo hizo “en comisión”, por lo tanto, éste sigue la línea de sucesión y puede perfectamente hacer uso, a su vez, del artículo 1196 CC, que es el instituto de la subrogación.

Bien podría el consorcio, entonces, haber atacado la legitimación activa mediante el argumento de que al ser en comisión, esa cesión no había sido para él sino para sus comitentes, y que al no haber sido nombrados, sería de ningún valor ejercer más derechos que los que le fueron encomendados, por lo que debió haber designado comitentes.

Aun así, este argumento tampoco es atendible; más allá de que este cesionario es poseedor, en cuyo caso su sola condición basta; es sabido que al cesionario “en comisión” no le obsta en nada el ejercicio de sus derechos, porque estamos en presencia de un mandato oculto (arts. 1890, 1904 y 1929 CC) y hasta que no designe a su/s comitente/s no queda exonerado de los derechos y obligaciones que le corresponden.

Por lo tanto, no pueden desconocerle sus derechos, y en ello está la conservación y preservación del patrimonio adquirido por vía lícita y pacífica.

Creemos que tanto con la nota a fallo referida a la legitimación de los usufructuarios como con este comentario en particular, en el que concretamente hemos hablado de la legitimación de los cesionarios por boleto de compraventa, se ha intentado fundamentar y justificar la ampliación de los sujetos activos ajenos en lo formal al consorcio, pero partícipes de hecho en la realidad vecinal.