

Daños y perjuicios. Daños causados por un incendio en un inmueble lindero. Responsabilidad del propietario. Excepción de falta de legitimación pasiva. Indemnización. Lucro cesante. Daño moral *

Doctrina:

- 1) *Corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los propietarios del inmueble lindero al de los actores donde se originó el incendio que ocasionó deterioros en su propiedad, pues, si bien invocaron el art. 1572 del Código Civil, dicho artículo es aplicable a las relaciones de orden contractual, entre el locador y el locatario, pero no se vincula con la responsabilidad extracontractual frente a terceros por los daños y perjuicios derivados de un incendio que se propagó, que se encuadra en el art. 1113 del citado Código.*
- 2) *La indemnización por lucro cesante derivado de los deterioros sufridos en un inmueble como consecuencia del incendio en un inmueble lindero no puede exceder del valor locativo de que se verían privados por el tiempo necesario para realizar las reparaciones, dado que no hay prueba alguna de la frustración de una relación locativa existente que haya debido resolverse por causa de dichos deterioros.*
- 3) *El daño moral respecto de los daños sufridos en un inmueble es resarcible cuando en él radica la vivienda del damnificado, si los deterioros lo han tornado inhabitable o cuando han provocado perturbaciones de magnitud en la intimidad, o la integridad física o espiritual de los moradores, porque se trata de proyecciones no patrimoniales del entorno o hábitat que, como valor afección, han sufrido menoscabo, pero no es resarcible si el inmueble dañado se hallaba desocupado.*

El hecho dañoso:

Daños causados por un incendio en un inmueble lindero

Daño patrimonial:

Lucro cesante	\$1.050
Daño emergente	\$6.498,26

Cámara Nacional Civil, Sala F, mayo 8 de 2006. Autos: "Goncalves, Jorge C. y otros c. Expreso Bova S. R. L. y otros".

* Publicado en La Ley del 12/10/2006, fallo 110.863.