

Propiedad horizontal

Relaciones entre el consorcio y sus integrantes: normativa aplicable; responsabilidad; naturaleza contractual. Seguros contra incendio; superposición de seguros. Incendio en una unidad funcional; daños a otras; causante; concubino de quien lo ocupa; persona distinta de la propietaria; responsabilidad; indemnización; morigeración; artículo 907 del Código Civil; improcedencia; consorcio; falta de responsabilidad. Daño moral: ámbito contractual; indemnización; criterio; daños en una unidad funcional; incendio.

- CNCiv., Sala G, 28/11/2012, "O., C. E. y otro c/ R., M. F. y otros s/ daños y perjuicios". (Publicado *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, n° 13205, año LI, 22/3/2013).

1.— Las relaciones entre el consorcio y cada uno de los integrantes de la propiedad horizontal, así como la de éstos entre sí, se hallan regidas no sólo por las pautas contenidas en la Ley 13.512, sino, principalmente, por el reglamento de copropiedad y administración, cuya naturaleza convencional está fuera de toda discusión. Es indudable, entonces, que la responsabilidad civil se mueve dentro del marco contractual, ya que en la intrincada vida consorcial se da una gruesa trama de derechos y obligaciones entre el consorcio y los consorcistas y entre éstos entre sí, anudados con base en la ley y el reglamento de copropiedad y administración, a lo que deben agregarse también las decisiones asamblearias, administrativas, etcétera.

2.— El sometimiento de un inmueble al régimen de la propiedad horizontal importa sujetar a sus titulares a restricciones más intensas que las que el Código Civil impone al dominio, en aras de una

mejor convivencia. Esas restricciones, que pueden ser legales o convencionales, responden a las exigencias propias de la vida común, desempeñan un papel fundamental y deben ser estrictamente observadas, toda vez que el acatamiento por los copropietarios es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del régimen comunitario establecido por la ley.

3.— Sin perjuicio de regir todas las restricciones dispuestas por el Código Civil en el Título VI del Libro III, la Ley 13.512 ha precisado una serie de prohibiciones contenidas en los artículos 5, 6 y 7.

4.— Si existiese superposición de seguros tomados por el consorcio y por uno o más consorcistas, se aplicarán las reglas del artículo 67 de la Ley 17.418 tanto en lo que respecta a la obligación de notificar a los aseguradores como en cuanto a la proporción que le co-

responde a cada asegurador. También el tomador se obliga a notificar a cada consorcista la existencia de este seguro, la suma asegurada, la proporción que le corresponda y demás condiciones del mismo.

5. — En el seguro voluntario de incendio de propiedad horizontal contratado por un consorcista la suma asegurada se aplicará, en primer término, a la cobertura de las partes exclusivas del tomador consorcista, y, si dicha suma fuese superior al valor en riesgo al momento del siniestro, la diferencia se aplicará a cubrir su propia proporción en las partes comunes, entendidas según su concepto legal y reglamentario o su naturaleza.

6. — El seguro de incendio es un seguro a prorrata, por lo que, para percibir el 100% de las indemnizaciones, el valor asegurado debe coincidir con el valor real del edificio.

7. — El encandilamiento que provoca en jueces y partes la disposición contenida en el artículo 1113 del Código Civil ante un hecho dañoso los priva de hacerlo con lo dispuesto en el que encabeza el Título IX de la Sección Segunda del Libro Segundo del Código citado, que, bajo el título “De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos”, lleva el número de artículo 1107.

8. — No existe un sistema de responsabilidad mixta que combine las normas sobre responsabilidad contractual y extracontractual o que autorice a extraer de cada una de ellas lo más ventajoso

para el interesado, ya que el Código se enrola en la tesis de la denominada incompatibilidad atenuada. Si la ley estructura dos regímenes de responsabilidad distintos, lógicamente no pueden ser intercambiables según el arbitrio del reclamante, quien sólo tiene derecho a lo que le corresponde, según sea la causa determinante de la responsabilidad a cargo del deudor de la indemnización.

9. — El artículo 1107 del Código Civil marca el límite entre los ámbitos contractual y extracontractual en que se divide la responsabilidad civil y únicamente autoriza a pasar de una esfera a otra no por vía de acumulación, sino en bloque y en tanto el incumplimiento del contrato implique delito. Con ello, queda claro que tampoco procede la opción en sentido absoluto, pues no basta la mera voluntad del litigante para inclinarse por uno u otro sistema de responsabilidad; únicamente puede optar por el correspondiente a la responsabilidad cuasidelictual si el hecho ha degenerado en un delito penal, y, como en el caso no se ha configurado un delito incriminado por el Código Penal, estando en juego las relaciones entre copropietarios entre sí y entre uno de ellos con el ente consorcial, nada tiene que hacer aquí el artículo 1113 del Código Civil.

10. — Tratándose de responsabilidad contractual, juega la obligación de seguridad como factor objetivo de atribución, derivación razonada de la buena fe que debe regir la vida de los contratos (art. 1198, C. Civ.). Ello se enmarca en la evolución del derecho argentino hacia los factores objetivos de responsabilidad

en los ámbitos extracontractual y contractual y, dentro de éste, con la aplicación del factor garantía, donde se ubica tal carga obligacional. De allí que el deber de seguridad o la garantía del crédito, como obligación virtual que surge implícita del contrato celebrado, aporta otros elementos objetivos. Descartan el debate sobre reproches de conducta sobre supuestas culpas.

11. — En autos, debe descartarse el caso fortuito y, por el contrario, hacer especial hincapié en la conducta censurable observada por la propietaria de la unidad funcional en que se inició el incendio, que nada hizo para evitar este lamentable hecho, cuyas consecuencias pudieron ser infinitamente más graves. Y, si bien es cierto que no actuó personalmente, aun cuando haya estado a miles de kilómetros de distancia en el momento en que el departamento fue incendiado, lo cierto es que —sea bajo la forma de la locación, del comodato, del depósito, de una tenencia derivada de una relación de dependencia— ella fue quien voluntariamente decidió desprenderse de la tenencia del departamento el mismo día en que devino propietaria y poseedora del mismo a favor de la empleada doméstica de su madre, consintiendo luego que ésta permitiera el acceso al bien de quien provocó el incendio.

12. — Si se encuentran reunidos los extremos que menciona la disposición legal contenida en el artículo 907, párrafo segundo, del Código Civil, esto es, la situación patrimonial del deudor y la ausencia de dolo —carga que incumbe acreditar a quien pretende obtener

la reducción—, el juez puede atenuar el monto de la indemnización, aunque no remitirla totalmente. De manera que, tratándose de una profesional liberal —en el caso, médica— que admite tener otros ingresos distintos que los que provienen de su actividad remunerada por el Gobierno de la Ciudad, no existen elementos suficientes para acceder al beneficio que solicita con fundamento en la norma referida, más aún si se repara que, como contrapartida, se podría perjudicar sin justificación la indemnización que a la actora corresponde.

13. — La atenuación de la reparación integral por daños y perjuicios con sustento en el artículo 907, párrafo segundo, del Código Civil configura, obviamente, una excepción a dicho principio, por lo que es de aplicación restrictiva.

14. — Dado que, en el caso, quien reclama el resarcimiento de los daños producidos en la unidad funcional es uno de los integrantes del consorcio contra otro copropietario, corresponde analizar el caso en el ámbito de la responsabilidad contractual. De acuerdo con el artículo 522 del Código Civil, el juez está facultado para condenar al responsable a la reparación del agravio moral, de conformidad con la índole del hecho generador de la responsabilidad y las circunstancias del caso.

15. — En el plano contractual, no cualquier daño moral origina la responsabilidad del autor del hecho sino un verdadero agravio. Por ello, siendo excepcional, corresponde al actor la moral en prueba de que verdaderamente hubo

daño moral. En otras palabras, es necesaria la acreditación de la existencia de una lesión a los sentimientos, afecciones o la tranquilidad anímica, que no puede confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos y de los negocios.

16. — Dado que la coactora ha debido padecer, durante un tiempo, las molestias provenientes de la invasión de las aguas como resultado del obrar de los bomberos, obligados a intervenir ante la grave inconducta observada por el ocupante de la unidad superior, es in-

dudable que todo esto debió provocarle sentimientos de mortificación, disgusto y desagrado que deben ser reparados.

17. — Condenar a un consorcio a resarcir el daño sufrido por un copropietario como consecuencia de un acto de venganza cometido por un extraño y por causas ajenas a las actividades propias del consorcio significaría imponer una obligación de garantía que la ley no autoriza, ni ha sido instituida por la voluntad de los integrantes del ente comunitario, exteriorizada por su órgano natural de expresión, que es la asamblea. M. M. F. L.