En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 5 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala “D”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados “GRANMONT S.A. c/ CONS. PROP. ZAPATA 325 Cap. Fed. s/ Danos y Perjuicios derivados de la Prop. Horiz.”, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resulto que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri y Osvaldo Onofre Álvarez.

A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo:

I.- El Pronunciamiento.

La sentencia dictada en primera instancia obrante a fs. 360/5 admitió la demanda incoada por Granmont S.A. condenando al Consorcio de Propietarios Zapata 325 a abonar al primero la suma de $52.750 dentro del plazo de 10 días de notificada la sentencia, con mas los intereses y las costas del proceso, difiriendo la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

II) Apelación y Agravios.

Apelo la parte actora a fs. 367 con recurso concedido libremente a fs. 368.

Expuso sus criticas al fallo en el escrito de fs. 380/6, las que no fueron rebatidas por la demandada. En primer lugar cuestiona el reducido monto concedido para resarcir el daño emergente, entendiendo que el mismo fue fijado .erróneamente- a valores históricos. Solicita se eleve el quantum de condena a una suma acorde a las variaciones de precios en el país. Seguido cuestiona el rechazo del rubro lucro cesante.Expresa que su mandante es una sociedad anónima y su objeto social es la renta de inmuebles por cuenta propia y/o de terceros por lo que no solamente perdió la chance o posibilidad de arrendar el inmueble en cuestión sino que la demandada “. infringió un lucro cesante en su patrimonio de gestión (balance).”.

En definitiva pide se admita el ítem en tratamiento condenándose al consorcio demandado a integrar el pago del lucro cesante ocasionado por la imposibilidad probada en autos de locar el bien de propiedad de su mandante. En un tercer agravio pide se modifique el calculo de los intereses y se fije la tasa activa para todo el computo de los mismos. Por ultimo, se agravia en torno a lo referido a la división de los ilícitos generadores del accesorio y a los limites temporales al inicio o puntos de partida para la aplicación de los accesorios.

III.- Breve reseña del Caso.

La parte actora, invocando el carácter de propietaria del inmueble sito en la calle Zapata 325 Unidad Funcional N° 1, Planta Baja, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, demando al Consorcio de Prop. Zapata 325 por los danos y perjuicios ocurridos en la vivienda como consecuencia de las filtraciones provenientes en la unidad funcional superior.

El “a quo” tuvo por acreditadas las filtraciones en la unidad de la accionante en atención a las fotografías acompañadas que entendió que coinciden con los danos constatados por el perito designado en autos.

Por ello, admitió la demanda entablada por la suma de $52.750 con mas los intereses y las costas del juicio.

IV) La Solución:

En primer lugar debo señalar que conforme he sostenido reiteradamente, no me encuentro obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos:258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).-

a) Daño Emergente.

En cuanto al monto por el cual prospera la demanda, la actora cuestiona la indemnización por considerarla sumamente reducida.

Señala que, teniendo en cuenta que el sentenciante estableció el monto fue a valores históricos (conforme la pericia presentada en el ano 2010/2011), es imperioso que se eleve el quantum de condena a una suma acorde a las variaciones de precios en el país.

El idóneo señaló en su experticia de fs. 290/300 que la reparación de las primeras filtraciones ocurridas alrededor del ano 2011 costaron $11.500, las segundas $17.000 y las reparaciones finales ascendieron a $24.250.

Por ello, en la sentencia se concedió la suma de $52.750 por este ítem.

Al respecto diré que el reajuste por desvalorización monetaria solicitado por la parte actora, se encuentra vedado a partir del 1° de abril de 1991 por el art. 7° de la ley 23.928 -aun en su nueva redacción con las modificaciones introducidas por la ley 25.561, prohibición que ratifica el decreto N° 214/2002 en su art. 5°, por lo que las quejas de la actor habrán de ser rechazadas.

En este sentido esta Sala ha resuelto en otros precedentes (in re 20-02- 03, “B.G. S c/ T.S.G s/ Ejecución de alimentos”, entre otros) que si bien es cierto que la ley 25.561 introdujo importantes modificaciones a la ley de convertibilidad también lo es que mantiene la prohibición de actualizar los montos de condena (art.4°). Por tanto, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, no corresponde corregir de ningún modo las sumas estimadas al momento de dictar sentencia.

En consecuencia, y siendo ajustada la suma acordada por el magistrado de la instancia anterior, se desestiman las quejas vertidas por la accionante.-

b) Lucro cesante.

En cuanto a este rubro y tal como lo señalará el sentenciante, en realidad la empresa actora reclama no las ganancias dejadas de percibir a raíz de las filtraciones del inmueble, sino por su indisponibilidad, es decir, por no poder rentarlo.

Siendo así, es sabido que el lucro cesante importa el quebranto patrimonial representativo de las ganancias efectivamente dejadas de percibir, y que para que prospere el rubro debe acreditarse en forma fehaciente y categórica, por lo menos con pautas aproximadas, el volumen de ingresos dejados de percibir a resultas del hecho dañoso.- Siendo asi, haciendo hincapié en la liviandad de las quejas vertidas por la recurrente, las que apenas constituyen una critica concreta y razonada del fallo apelado, cabe señalar que ninguna prueba idónea produjo tendiente a acreditar la imposibilidad de rentarlo, en su caso a cuanto ascendía el alquiler del inmueble o incluso tampoco se probo el comodato aludido en autos, más allá de las copias que obran a fs. 237/9 de los autos “Cons. Zapata c/Granmont SA s/ Ejecución de Expensas”, obviamente desconocidas por la contraparte. Tampoco aporto ningún otro dato tendiente a acreditar fehacientemente la perdida sufrida en sus ingresos con motivo de esa situación.

Es por ello que corresponde desestimar el rubro reclamado.- c) Intereses.

El juez de primera instancia dispuso que el capital de condena devengara intereses desde el acaecimiento del hecho y hasta el 31 de julio de 2015 a la tasa activa cartera general (prestamos) nominal actual a treinta días del Banco Nación Argentina.Y los que se devenguen con posterioridad, estableció que se liquidaran a la tasa mas elevada utilizada por el Banco Central hasta el efectivo pago.

De esta decisión se agravia la parte actora pidiendo la aplicación de la tasa activa para todo el periodo de intereses, sin distinción de tramos.

Ademas, a fs. 385 (en el “cuarto agravio”) la actora señala su disconformidad con que el sentenciante dividiera en dos tramos la generación de accesorios. Sostiene que el daño es uno solo, no importa si una parte se hizo después o simultáneamente: es un solo acto antijurídico por lo que pide que la mora se fije en el momento en que comenzaron las manifestaciones y desde ese momento deben computarse intereses.

Teniendo en cuenta los datos objetivos de la causa, en base a los fundamentos vertidos en mi voto, en los autos Expediente N° 81.687/2004 “PEZZOLLA, Andrea Veronica c/ Empresa de Transportes Santa Fe SACEI y otros s/ danos y perjuicios” y su acumulado Expte. N° 81.683/2004 “PEZZOLLA, José c/ Transportes Santa Fe SACI s/ danos y perjuicios” del 27/11/2017, a los que en honor a la brevedad me remito, propongo admitir las quejas de la parte actora disponiendo que los intereses se liquiden desde la fecha de la mediación (momento en el cual la demandada fue notificada fehacientemente a fs. 11) hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general (prestamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.- V) Costas.

Atento al resultado del recurso interpuesto, las costas de esta Alzada se imponen a la demandada (art. 68 del Código Procesal).

VI) Conclusión.

Por todas las consideraciones que dejo expuestas y si mi opinión es compartida por mi distinguido colega, propongo al Acuerdo:1) Disponer que los intereses se liquiden desde la fecha de la mediación (momento en el cual la demandada fue notificada fehacientemente) hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general (prestamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nacion Argentina; 2) Confirmar el pronunciamiento dictado en primera instancia en todo lo demas que fuera materia de apelación y agravio; 3) Imponer las costas de esta Alzada a la demandada (art. 68 del Código Procesal); 4) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

Asi mi voto.- El señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Alvarez, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, voto en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que termino el acto.

PATRICIA BARBIERI

OSVALDO ONOFRE ALVAREZ.

Este Acuerdo obra en las páginas n°. n°. del Libro de Acuerdos de la Sala “D”, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

Buenos Aires, 5 de diciembre de 2017.

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Disponer que los intereses se liquiden desde la fecha de la mediación (momento en el cual la demandada fue notificada fehacientemente) hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general (prestamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina; 2) confirmar el pronunciamiento dictado en primera instancia en todo lo demás que fuera materia de apelación y agravio; 3) imponer las costas de esta Alzada a la demandada; 4) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.

Notifíquese por Secretaria y devuélvase. (Res. 1567/17).-

Patricia Barbieri

Osvaldo Onofre Alvarez