



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



F.G.M.U Y OTROS C/ CONSORCIO DE CALLE R.ROJAS SIN NUMERO
-QUILMES, Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL
(EXC. ESTADO) (80)

23125

En Quilmes, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Segunda de la Excelentísima Cámara de Apelación Doctores Eleazar Abel Reidel, Horacio Carlos Manzi, con la presencia del Secretario, Doctor Gustavo Balestriere, se trajo a despacho para dictar sentencia los autos "**F.G.M.U Y OTS. C/ CONSORCIO DE CALLE R. ROJAS sin número y otro S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**" (Expte. Nº23.125).

Y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial se practicó el sorteo de ley que dio el siguiente orden de votación: Horacio Carlos Manzi y Eleazar Abel Reidel

LA EXCELENTISIMA CAMARA RESOLVIO VOTAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

1ra) ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

2da) ¿QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL DR. HORACIO CARLOS MANZI DIJO:

1) Han arribado los autos a este Tribunal de Alzada en virtud del **recurso de apelación interpuesto** por los actores **M.U.F, M.D.H.M.C, V.C.F y M.S.F.M** mediante presentación electrónica efectuada **el 17/11/2020**; contra la **sentencia dictada el 6/3/2020** por la Jueza de origen, quien **en sustancia decidió**, en primer término,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Consorcio de calle R. Rojas sin número; y luego, hacer lugar a la demanda promovida por los citados actores, condenando al demandado P.F, a que dentro del plazo de diez días contados a partir de encontrarse firme el pronunciamiento, abone la suma total de pesos SESENTA Y SIETE MIL (\$ 67.000,00); correspondiendo a los Sres. M.U.F y M.D.H.M.C, la suma de pesos dieciocho mil quinientos (\$ 18.500,00), para cada uno de ellos, y a las Srtas. V.C.F y M.S.F.M, las sumas de pesos quince mil (\$ 15.000,00), para cada una de ellas; con más los intereses calculados a la tasa del 6% anual, desde el día 15/10/2005 hasta la fecha del dictado de la sentencia de grado, y, de aquí en adelante, la tasa de interés pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser diario con igual tasa, hasta el día de su efectivo pago. Imponiendo las costas del litigio al codemandado P.F por lo principal decidido, y a la parte actora por la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el Consorcio demandado, que fuera admitida.

2) Radicadas las actuaciones ante esta Sala y llamada que fuera a expresar agravios la parte actora, según providencia de fecha 6/10/2021, la misma lo hizo en legal tiempo y forma a través de la incontestada presentación electrónica de fecha 13/10/2021.

En la citada pieza argumental los actores alzan sus quejas sobre tres aspectos puntuales del fallo que consideran adversos a sus intereses. Ellos son: 1) la eximición de responsabilidad del Consorcio dispuesta por el a-quo con motivo de haber accedido a la excepción de falta de legitimación por este planteada 2) la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



imposición de costas a su cargo por haber el a quo hecho lugar a la citada excepción, y, 3) la tasa de intereses fijada en el pronunciamiento en crisis.

Así resumidamente expresan:

2.1) Que *“La sentencia es intrínsecamente injusta, pues exime de toda responsabilidad al Consorcio demandado, cuando está claro que al mismo le cabe su cuota de responsabilidad por la manifiesta demora en la que incurrió en tomar cartas en este asunto... A lo largo del proceso, y especialmente del extenso intercambio epistolar, y las notas de quejas, ha quedado claro que los actores requirieron la rápida intervención del Consorcio para evitar que el daño se agravara, y fue justamente lo que sucedió por la desidia del Consorcio: EL DAÑO SE AGRAVO. ... Con su actitud, el Consorcio, favoreció el agravamiento y eximirlo de responsabilidad es una tremenda injusticia, y más grave aún premiarlo con eximición en costas y cargarnos las causadas por su intervención a nosotros. El consorcio se encontraba en una clara posición de autoridad, posición dominante, que debió ejercer con absoluta firmeza y evitar, lo que en definitiva sucedió (daño, agravamiento, juicio)...”*

Que tras citar normativa que consideran aplicable al caso manifiestan que *“... el Consorcio demandado actuó... ‘con manifiesta indiferencia por los intereses de los actores’...”*

Que continúa sosteniendo, previo a citar jurisprudencia que avalaría su postura recursiva que en el punto 5.2 de la atacada sentencia *“... luego de tener por acreditado el daño, el a quo ensaya una determinación del origen del daño para acreditar ... la responsabilidad extremadamente simplista (consorcio, si se origina en sector común o copropietario, si se origina en unidad exclusiva). Pero olvida la larga lista de reclamos que se le efectuaron al consorcio a fin de que ‘OPORTUNAMENTE INTERVINIERA’ y este con su omisión*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



culposa, su prolongado retardo en intervenir, su pasiva actitud expectante y negligente, agravó de manera palmaria y significativa los daños que seguramente hubieran sido menores, o evitables, si este hubiera actuado en tiempo y forma...”

Que “... no es cierto que el perjuicio solo se produjo por haberse originado en un solo sector (común o de una unidad exclusiva), el perjuicio se agravó por la desidia concurrente de ambos demandados, es justo que ambos compartan la culpa y responsabilidad ante el injusto.... Aquí claramente, como lo hemos sostenido en nuestra demanda y a lo largo de todo el proceso, la culpa es concurrente y compartida entre F y el Consorcio, solidaria y mancomunada, ambos son responsables del daño causado... hubo una interminable cantidad de veces en las que se le requirió al Consorcio que procurara el arreglo y ante su omisión es indudable que el daño se agravó, más allá de a quien en definitiva se le endilgara finalmente la culpa, o de donde finalmente proviniera el desperfecto. El Consorcio agravó el daño por su actuar omisivo y negligente... debió bregar por que los trabajos se realizaran en tiempo y forma, y se evitara un mal mayor. Y si el daño se originó en una parte de uso exclusivo del propietario del departamento ubicado en el piso 2° depto. "D", es decir, del codemandado F ... el consorcio debió inmediatamente articular...” el mecanismo establecido en el art. 38 del Reglamento “... y procurar la pronta reparación. En lugar de eso especulo con el tiempo, mientras tanto el daño se agravaba y no llamo a Asamblea, ni procuro que el arreglo se hiciera, pues si bien puede ser una “facultad” de la Asamblea disponer sobre el arreglo, es un deber del Consorcio llamar a dicha Asamblea, cosa que nunca hizo...”

2.2) Que en referencia a la imposición de costas a su cargo por la admisión de la excepción de falta de legitimación pasiva incoada por el Consorcio de Copropietarios expresa que resultaría



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



injusto cargar con las costas “...en atención a que la circunstancia de que la demanda no prospere en su totalidad no quita al demandado la calidad de vencido a los efectos de las costas, pues la admisión parcial de la demanda no resta relevancia a la necesidad de litigar a la que se vio sometido el accionante...Por lo tanto no debiera esta parte cargar con las costas que los demandados necesariamente forzaron a causar. Era indispensable traer a juicio al Consorcio, dada su reticente conducta y por otro lado, y en su caso, con las costas de su intervención no debiéramos en puridad cargar nosotros, sino F...”.

2.3) Que respecto a los intereses fijados en sentencia sostiene que “...no resulta adecuado en las actuales circunstancias, seguir apegado al criterio del 6% anual, pues tal tasa de interés se encuentra totalmente desactualizada...Solamente en el último año la inflación anual fue superior al 40%. La inflación del cuarto trimestre del 2020 fue del 3,9%, y aun mayor en el primer trimestre del 2021. El 2020 cierra su último trimestre con una inflación promedio de aproximadamente el 3,5% mensual dejando un fuerte arrastre para el inicio de este año... Vale decir entonces que el 6% anual actualmente es insostenible, y que la tasa de interés que debiera aplicarse desde el hecho que produjo el daño deberá ser la activa o en su defecto la pasiva más alta a fin de que la compensación económica reconocida en la sentencia no se vea depreciada por el paso del tiempo y sea realmente una justa recomposición de los derechos de los accionantes, y la idea del resarcimiento integral no sea una mera frase descolocada en la sentencia,....pues de no ser así, además de perjudicar a los actores, se estaría favoreciendo la especulación del deudor incumplidor. Cualquier otra interpretación tiñe de arbitraria la sentencia y de apegada a un rigorismo excesivo y extremo...”

3) Puesto los autos a **RESOLVER** y compenetrado en el planteo traído, luego de la detenida lectura y análisis de las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



actuaciones adelanto que, en mi opinión, **el recurso debe prosperar en lo principal de los planteos realizados por los actores.**

3.1) Principia señalar que llega firme a esta instancia, por no haber mediado objeción alguna de las partes, la circunstancia que aproximadamente **dos años antes al año 2004 se manifestó una gotera en el baño del departamento** perteneciente al Edificio de calle R. Rojas sin número **en el cual habitaban los accionantes: M.U.F.G, M.D.H.M.C, junto a sus hijas V.C.F, y M.S.F.M, quien padece de una discapacidad –ver copia autenticada del certificado obrante fs. 760-; proveniente de una perdida de agua originada en una avería de la araña sanitaria del baño del departamento inmediato superior perteneciente al demandado P.F, la cual se encuentra alojada entre el cielorraso de yeso suspendido separado unos 0,30 cm de la losa del entepiso; la cual provocó los incuestionados daños fijados en la atacada sentencia.**

A ello cabe agregar, también -y como se ha sostenido en la instancia anterior-, que a los fines de la resolución del presente caso ha de quedar establecido como ámbito de aplicación normativa el Código Civil Velezano junto a la ley 13.512 y modificatorias, dado que los hechos que se ventilan han acaecido con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (art. 7 del CC y CN y 3 del CC).

Adunado a ello, tratándose de reclamos de daños por responsabilidad del consorcio, cabe traer a colación que todo copropietario se encuentra legitimado para efectuar reclamos al mismo por violaciones al Reglamento de Copropiedad, constituyendo uno de los supuestos más habituales la pretensión resarcitoria por daños ocasionados en la unidad funcional a raíz de la falta de mantenimiento y/o arreglo de las cosas comunes. Conforme este encuadre, el demandante debe acreditar el perjuicio sufrido, el incumplimiento del ente consorcial y la relación causal entre ese perjuicio y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



la obligación que incumbía al consorcio; y; verificándose humedades y filtraciones originadas en superficies y lugares comunes del edificio la responsabilidad incumbe al consorcio (cfr.CC0102 MP 166913 76-S S 04/04/2019; arts. 2, 8 y sigs. y ccdtes de la ley 13.512; art. 505,512,1137, 1198 del CC)

No debiendo olvidar, a su vez, que se ha sostenido que la línea divisoria trazada en que daños provenientes de bienes comunes: resulta ser responsabilidad del consorcio; y bienes privativos: responsabilidad del consorcista, no es absoluta, pues la responsabilidad de uno y otro puede responder a distinto factor de atribución (CC0203 LP 112741 RSD-157-10 S 14/10/2010)

3.2) Sentado lo expuesto y a los fines de abordar el primer planteo realizado por los actores en tanto solicitan se responsabilice al Consorcio demandado por los daños causados a su unidad funcional, me permito trazar el siguiente análisis.

3.2.1) Si bien la ley de Propiedad Horizontal 13.512 no se encargaba de definir a ese derecho real –por cierto hoy contemplado dentro de la enumeración del *numerus clausus* en el Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1887 inc c) y 2037 y sigs-; siguiendo a autorizada doctrina como lo es la Dra. Elena I. Highton, podíamos conceptualizar a este como “ ... **el derecho real de uso, goce y disposición jurídica sobre una cosa propia, consistente en una unidad funcional de un inmueble edificado, que está integrada por una parte privativa consistente en una fracción del edificio y por una cuota parte indivisa sobre terreno y sobre todas las partes o cosas comunes al edificio...**” (Highton, Elena I. “Propiedad Horizontal y prehorizontalidad” 2da. ed. Renovada y ampliada. Ed. Hammurabi 2007, pags.35 y sigs.)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Cabe precisar que este derecho real tiene un único objeto, que no es otro que el inmueble edificado. De allí claramente se observa, como se desprende de los primeros tres artículos de la mentada ley 13.512, la existencia de un **sector privativo** de aprovechamiento independiente, sobre el cual su titular ejerce un derecho exclusivo, y un determinado porcentual sobre la **partes comunes**, que pertenecen en condominio a todos los copropietarios, sujeto a indivisión forzosa. **Sectores estos inseparables en razón de su interdependencia funcional** (Kiper Claudio M., “Propiedad Horizontal” Ed. Rubinzal Culzoni 2008, pags. 79 y sigs).

Este derecho real se encuentra estructurado, como bien lo ha señalado la jueza de grado por las denominadas partes comunes y privativas.

Por **partes o sector privativo** puede entenderse como aquellas unidades funcionales (departamentos, pisos), y de *autonomía funcional* de uso exclusivo, constituidas por el denominado **“cubo de aire”** delimitado, horizontal y verticalmente, por los muros perimetrales, el techo y el suelo del conjunto de habitaciones comprendido desde el umbral de cada puerta privada de cada titular y lo que está construido dentro del mismo. Dentro de ella puede enumerarse como componentes y pertenecientes exclusivamente del titular de la unidad funcional a los revestimientos de paredes, puertas, ventanas, techo y piso (cielorrasos, baldosas, parqués, pavimentos, pinturas), las unidades sanitarias interiores, paredes o tabiques internos o interiores, y, en principio, las cañerías de agua, gas o cables de electricidad en la parte en que distribuyen el fluido en el interior de la unidad. Puede verse en cuanto a esta descripción de partes privativas, que el legislador se ha apartado del criterio descriptivo de las partes comunes (el cual describiré a continuación); lo que ha contribuido a una aplicación flexible del precepto a cada caso en concreto, teniendo en cuenta las características de la construcción, estilo de edificación, estructuración o disposición de los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



diferentes emprendimientos. Pudiendo válidamente afirmarse, como regla, que todo aquello que no esté específicamente determinado como exclusivo por reglamento, deberá ser interpretado como común (Kiper, ob cit. p.102).

Ahora bien, como **partes comunes** la ley 13.512 sí se encarga de definir las en el art. 2, consignando principalmente como tales a: **el terreno** (inmueble donde se erige la construcción) y **todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad**. Es sabido que estas partes comunes se tratan de cosas sin las cuales la vida en comunidad, creada bajo esta norma, sería imposible, incómodo e inconveniente en el uso y goce del objeto principal constituido por la unidad funcional. Así la norma establece a título enunciativo en su art. 2 como partes comunes a: a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas y jardines. b) Los locales e instalaciones de servicio centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc. c) los locales para alojamiento del portero y portería, d) los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos, e) los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario.

Dentro de estas últimas partes comunes que venimos de enunciar se ha visualizado otra categoría de partes en este derecho real denominadas **“comunes de uso exclusivo o privativo”**; avalada justamente por doctrina y jurisprudencia-, ante situaciones obviamente conflictivas como la acontecida en la especie (Gurfinkel de Wendy, Lilian “La Propiedad Horizontal” Ed. Lexisnexis, 2007, pags. 85 y sigs).

Se tratan estos de sectores que no dejan de ser comunes – pudiendo estar establecidos por ley, reglamento o en pro de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



comunidad-, pero que, por su ubicación en el edificio, sólo pueden ser aprovechados por alguno o algunos de los copropietarios. Su existencia se debe, en gran medida, a la situación fáctica que para llegar efectivamente a ellas se deba acceder necesariamente por una o algunas unidades funcionales – parte exclusiva-. Son los casos comúnmente que ocurre con los patios solares y/o jardines internos destinados a dar aire y luz u ornamentales; balcones; azoteas o terrazas afectadas en forma reglamentaria al uso de una o más unidades funcionales, entre otras. Y para el caso en cuestión la aludida araña de desagote del baño de la unidad funcional 2ºD del Edificio en cuestión, alojada entre el cielorraso de yeso del baño del depto. 1ºD y la losa del piso del baño de la unidad 2ºD, cuyo uso exclusivo lo tiene el titular de esta última, pero que en definitiva, no se encuentra dentro del denominado “cubo de aire” integrante de la Unidad Funcional y tal objeto integra el sistema de desagote cloacal común a todo el Edificio. Y su avería, por cierto, causó los daños en la unidad funcional de los actores.

Pasando a analizar el Reglamento de Convivencia Uso y Administración obrante a fs. 262/274, al cual la jueza de origen bien ha identificado como normativa específica aplicable al caso, encuentro justamente encuadrable bajo la categoría de parte común de uso exclusivo a la aludida araña de desagote.

En efecto el art. 25 del Reglamento establece que “...La administración del barrio deberá mantener, conservar y administrar las partes y espacios comunes, considerando como tales... e) las instalaciones para agua corriente, cámaras, **servicios cloacales**, desagües pluviales, luz y gas, salvo los que se encuentren dentro de los sectores de uso exclusivo de cada adjudicatario”.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



A mi entender interpreto justamente que la identificada araña de desagote que causó los daños, pertenece, reitero, al sistema de servicio cloacal que no se encuentra “dentro de un sector de uso exclusivo” visible o accesible dentro del denominado “cubo de aire” constituido por la unidad funcional (parte privativa) del consorcista P.F.

Considero, por el contrario, que tal araña se encuentra integrando el sistema cloacal del edificio, embutido o suspendido dentro de un espacio común como lo es la losa divisoria entre los pisos de abajo y arriba, en la cual ineludiblemente el consorcio debió prontamente intervenir para evitar la causación del daño y su agravamiento.

Recuérdese en este sentido que ante el silencio de los reglamentos, en última instancia serán los jueces – por tratarse de una cuestión jurídica- los encargados de calificar, en cada caso concreto, si se está en presencia de una parte exclusiva, común o común afectada al uso exclusivo (conf. arg. CNEsp.Civ.Com, sala VI, 8/9/88).

3.2.2) A tales conclusiones arribo ponderando los siguientes elementos probatorios.

Del citado informe efectuado el 9 de agosto de 2005 por la Comisión Técnica del Instituto Provincial de la Vivienda obrante a fs. 301, se desprende efectivamente que el origen del daño se pudo observar desde el baño del departamento 1ºD producto de la avería del cielorraso producido por la pérdida de agua de la araña sanitaria del baño del departamento 2ºD, no existiendo dudas que la araña sanitaria se encuentra en el espacio delimitado entre el cielorraso del baño de la planta inferior y la losa sobre la cual se encuentra el baño del departamento 2ºD.

Esta circunstancia estimo se encuentra avalada por el dictamen pericial de fs. 654/659 –ampliado a fs. 663 y vta.- realizado por el perito



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



ingeniero M.O.M, quien afirma que el origen de los daños “... *se deben a pérdidas de cañerías de cloacales secundarios del baño del nivel superior que por su diseño de instalación se encuentran alojadas dentro de la cámara de aire ubicada entre la losa del nivel superior y el cielorraso armado del piso inferior...*”- ver específicamente fs. 657- (art. 474 del CPCC)

Por ende, no caben dudas a esta altura del análisis que el origen del daño, a diferencia de lo sostenido por la jueza de origen, provenía de un espacio común, aunque de uso exclusivo por parte del demandado P.F, lo cual entiendo genera responsabilidades concurrentes dada la manda reglamentaria contractual, art. 38 del Reglamento en cuestión, que en puntos siguientes se abordará.

Aquel que tiene el uso y aprovechamiento exclusivo del caño de desagüe cloacal, en el caso el Sr. P.F, corresponde sea el encargado de realizar labores de conservación, reparación y mantenimiento de tal instalación – como en forma correcta e inimpugnada se resolvió en la instancia anterior-; pero dada la ubicación del lugar donde se originó el daño (espacio común) también corresponde indistintamente al Consorcio atender las citadas obligaciones.

Aquí cabe detenerse y mencionar que no se considera acertado apoyarse para responsabilizar como se hizo en la instancia anterior exclusivamente al demandado P.F, ya que entiendo que la situación planteada aun fue dudosa para la aludida Comisión dictaminante del Instituto Provincial de la Vivienda – ver fs. 301- quien en forma potencial sostuvo que “ *la responsabilidad recaería sobre el propietario del departamento 2...*” (el destacado me pertenece), estimando a mi entender, que el problema de filtración habido no se trataba de una falencia exclusiva de su instalación sino de un objeto perteneciente a una parte de la cañería común integrante



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



del sistema cloacal del Edificio, que correspondía fuera indistintamente atendido por él o el Consorcio demandado.

Establece el ya aludido Reglamento de Convivencia, Uso y Administración de los Barrios construidos y/o administrados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires que -en lo que interesa destacar- resulta ser función de la Autoridad Administradora del Consorcio "...Disponer y atender la conservación y /o reparación de las partes o bienes comunes del inmueble..." (art. 8 inc. g)

3.2.3) Aun así, considero que asiste razón a la parte actora en cuanto endilga responsabilidad al Consorcio por la demora en atender el asunto que se ventila.

Establece el art. 38 del aludido reglamento que "Los vecinos quedan obligados a la inmediata ejecución de los trabajos y reparaciones que correspondan a su unidad funcional, cuya omisión o demora pudiera ocasionar daños o perjuicios a cualquier adjudicatario o a la comunidad. Será facultad de la asamblea ante casos graves y por excepción, atender dicho gasto sometiéndolo a votación para lo que se necesita unanimidad de los adjudicatarios. Este gasto deberá ser devuelto al consorcio por el consorcista que debía efectuar la reparación en el plazo y forma que la asamblea determine"

Resulta objetivamente de las actuaciones que las filtraciones comenzaron a manifestarse dos años antes al año 2004 y recién tuvieron intención de reparación por parte del Consorcio, y efectiva reparación parcial en el mes de agosto de 2005 – ver documental de fs. 304/305, 336 y 341 y prueba confesional de fs. 733 y vta.-; lo cual denota una considerable demora por parte del Consorcio en realizar arreglos que demandaban urgente y pronta atención para dar solución a las molestias ocasionadas a los actores (art. 421 del CPCC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER. JUDICIAL



Ha quedado demostrado a través de la prueba testimonial rendida en autos (ver declaraciones de fs. 368/369, 371/372, 373/374.375/377,378, 379/380,381,382 y 391/392), respecto la cual la jueza de grado realiza un pormenorizado análisis, que las filtraciones han producido no solo en la unidad funcional de los actores sino en la comunidad consorcial, olores nauseabundos por haberse filtrado aguas servidas, lo cual de por si constituye un foco infeccioso, sin perder de vista que dentro de la unidad funcional se hallaba habitando una persona discapacitada: la co – actora M.S.F.M, quien padece de un retraso madurativo, con enfermedades pulmonares obstructivas crónicas, deformidad congénita de la columna vertebral y deformidades congénitas osteomusculares especificadas –ver fs. 760 .

Este contexto lo considero de entidad de “**caso grave y excepcional**” a la luz del citado art. 38 del Reglamento, en el cual para el Consorcio se tornaba innecesario acudir en consulta a autoridades del Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. El Consorcio debió haber resuelto con premura el asunto; situación que no ocurrió –ver fotocopias certificadas de Libro de Actas y Diario a fs 456/551- y cuya consecuencia no es otra que hacerlo concurrentemente responsable (*in solidum*) con el demandado P.F en la condena dispuesta en la instancia anterior (arts. 511, 512 y ccetes. del CC)

3.2.4) Por último es de señalar que **el precedente** empleado en la instancia anterior **del Máximo Tribunal Provincial**, SCBA LP Ac. 79517 S 30/6/2004 **para argumentar aquel decisorio, no se considera aplicable al caso**, dado que en aquel se trató de daños provocados provenientes de filtraciones y escurrimientos que hallaron fuente en una deficiente aislación y esta tuvo nacimiento en una defectuosa ejecución del piso de cerámico de dos solanas unificadas de un edificio cuya titularidad de dominio era



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



exclusiva de los demandados, situación fáctica diferente a la que aquí se ventila.

4) En referencia al cuestionamiento hecho por los actores a la condenación en costas respecto al planteo de falta de legitimación pasiva opuesta por el consorcio, dada la forma propuesta de resolver el asunto principal arriba realizada; entiendo que deben ser impuestas al consorcio demandado, toda vez que resulta legitimado pasivo para dirigir la acción entablada (art. 68 del CPCC)

5) Por último y en referencia al planteo a los intereses fijados en el decisorio en crisis cabe recordar que conforme la actual Doctrina Legal establecida por la SCJBA, en las Causas "Vera" y "Nidera" (C-120536; C-121134), para el cálculo de los intereses deberá aplicarse, como lo ha señalado correctamente la jueza de la instancia anterior, la alícuota del 6% anual, la que corresponderá ser impuesta al crédito indemnizatorio, desde la fecha del hecho hasta el momento tenido en cuenta para la evaluación de la deuda (arts. 772 y 1.748, Cód. Civ. y Com.), o sea la fecha de esta sentencia. De allí en más, resultará aplicable la tasa pasiva más alta que establece el Banco de la Provincia de Buenos Aires (SCBA causas C. 101.774, "Ponce"; L. 94.446, "Ginossi" y C. 119.176, "Cabrera").

Ello, como se expresara, constituye doctrina legal consolidada a la cual adhiero.

Por ende la resolución apelada, en este aspecto se ajusta a derecho y debe ser confirmada.

6) **Consecuentemente, el recurso debe prosperar en lo principal de los planteos realizados por los actores, por lo que la atacada sentencia debe ser revocada en tanto exime de responsabilidad al Consorcio demandado e impone las costas a la actora con motivo de**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



haber hecho lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva por éste; debiendo hacer extensiva al citado Consorcio en forma concurrente (*in solidum*) la condena y costas dispuestas en la instancia anterior en lo que hace a lo principal del planteo; correspondiendo, a su vez, imponerse las costas por el rechazo al planteo de falta de legitimación pasiva opuesta por el Consorcio a éste; y confirmar el rubro intereses fijados en la instancia anterior.

Por todo ello, VOTO POR LA NEGATIVA.-

A esta cuestión el Señor Juez Doctor Eleazar Abel Reidel, por los mismos fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR HORACIO CARLOS MANZI DIJO:

Dado como ha sido resuelta la cuestión que antecede, corresponde:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

2) Revocar la sentencia dictada el día 6 de marzo de 2020, rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el Consorcio de R. Rojas sin número, y consecuentemente, haciendo extensiva en forma concurrente (*in solidum*) la condena allí dispuesta al citado Consorcio, con imposición de costas de ambas instancias a éste. Confirmándola en cuanto al rubro intereses respecta.

ASI VOTO.

A la segunda cuestión planteada el Señor Juez Eleazar Abel Reidel, por las mismas razones, **ADHIERE AL VOTO PRECEDENTE.-**

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

SENTENCIA:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



2) Revocar la sentencia dictada el día 6 de marzo de 2020, rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por el Consorcio de Calle R. Rojas sin número y consecuentemente, haciendo extensiva en forma concurrente (*in solidum*) la condena allí dispuesta al citado Consorcio, con imposición de costas de ambas instancias a éste. Confirmándola en cuanto al rubro intereses respecta.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE Y DEVUELVA.-

REFERENCIAS:

Domicilio Electrónico: 20289240552@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27055942027@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20142777755@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20148909459@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 03/03/2022 10:47:33 - REIDEL Eleazar Abel - JUEZ

Funcionario Firmante: 03/03/2022 10:56:21 - MANZI Horacio Carlos - JUEZ

Funcionario Firmante: 03/03/2022 11:08:40 - BALESTRIERE Gustavo -
SECRETARIO DE CÁMARA



250400578016498804

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II -
QUILMES**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

23125 – F.G.M.U Y OTROS C/CONSORCIO DE CALLE R. ROJAS SIN NUMERO
-QUILMES, Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)
(80)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER. JUDICIAL



Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 03/03/2022 11:29:37 hs.
bajo el número RS-21-2022 por BALESTRIERE GUSTAVO.

ERREIUS