



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

Causa 12521/2004 CA1 Espasa SA c/ Aguas Argentinas SA s/ daños y perjuicios

En Buenos Aires, a los 27 días del mes de junio del año dos mil veintitrés hallándose reunidos en acuerdo los Señores Vocales de la Sala III de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal a fin de pronunciarse en los autos enunciados en el epígrafe y, de acuerdo al orden de sorteo el señor juez **Fernando A. Uriarte** dijo:

I- El señor Juez de primera instancia, después de desestimar la excepción de prescripción interpuesta por el Consorcio de Copropietarios del Edificio sito en avenida Paseo Cólón 728/30/32 (Consorcio), rechazó la demanda deducida por Espasa SA contra Aguas Argentinas SA y contra el tercero citado Consorcio de Copropietarios del edificio sito en avenida Paseo Cólón 728/30/32, con costas al vencido.

II- Apeló la actora, recurso que fue concedido libremente. Elevados los autos a la Sala, expresó agravios mediante la presentación del día 23 de febrero del corriente año, los que fueron contestados. Median, asimismo, recursos de apelación por los honorarios regulados en la instancia de grado, los que serán tratados por la Sala en conjunto al finalizar el presente Acuerdo.

Cuestiona la accionante el rechazo de la demanda dirigida contra el Consorcio. Afirma que conforme el peritaje técnico ha quedado acreditado que la inundación que sufriera ha sido responsabilidad del consorcio porque las cañerías estaban tapadas.

En este contexto, cabe señalar que no hay agravio en esta instancia sobre la falta de responsabilidad de Aguas Argentinas SA por lo que tal cuestión ha quedado firme y fuera del alcance de la jurisdicción apelada.

En otro orden de cosas, toda vez que el recurso interpuesto por Aguas Argentinas SA a fojas 389 y que fuera concedido en relación y con efecto diferido (ver fs.390) no fue fundado pese a encontrarse debidamente notificado, declárase desierto el recurso (art 247 del Código Procesal).



III- Así planteados los agravios, creo necesario en primer término poner de resalto que en autos se encuentra debidamente acreditado que la actora es una firma dedicada a la venta de automóviles, como así también, que los días 7 de septiembre de 2001, 3 de enero de 2002 y 11 de agosto de 2003 se produjo en el local que posee en la Av. Paseo Colon 728 de esta ciudad una inundación de efluentes cloacales, provenientes del desborde de los baños y de las rejillas ubicados en la planta baja del inmueble (escrito de inicio y contestación de demanda; declaración testimonial de fs.446/447; solicitud de reclamo 2103/103; carta documento de fs.6/7 y actas notariales de fs. 26/33).

IV- Previamente, se impone adelantar que desoiré el pedido formulado por el Consorcio de declarar desierto el recurso interpuesto por la parte actora, en tanto satisface adecuadamente los parámetros de fundamentación exigidos en nuestro ordenamiento procesal.

V- Aclarado lo anterior, ingresaré al tratamiento de la queja de la actora en punto a la responsabilidad del Consorcio en el hecho que dio origen a las presentes actuaciones.

Para resolver esta cuestión, estimo determinantes las conclusiones a las que arriba el perito ingeniero Daniel Catz, el cual da cuenta de que la emanación de líquidos que habría producido los daños a la empresa actora provino del taponamiento del único desagüe cloacal interno existente a la fecha en que ocurrieron los hechos aquí analizados y que desagota en la colectora cloacal externa. Señaló que no existió taponamiento de las cloacas externas ni tuvo ninguna incidencia el agua de lluvia con el siniestro. Hizo hincapié en que, tiempo después, el Consorcio realizó una segunda conexión a la colectora cloacal con lo cual eliminó la situación riesgosa de que un eventual nuevo taponamiento lleve al desborde interno, la cual funciona normalmente. Afirmó que dichos desbordes respondieron al uso indebido de las instalaciones por parte de sus ocupantes que habrían arrojado elementos inadecuados en los desagües o por deficiencias constructivas en los empalmes de cañerías. Aclara que no puede perderse de vista que si se trata de un taponamiento de las instalaciones internas del inmueble (como aquí ocurrió), la empresa





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

prestataria del servicio externo (antes Aguas Argentinas, ahora AYSA) seria ajena a dicho problema (fs. 589/594).

En estas condiciones, toda vez que es claro que el Consorcio no tomó - como era su obligación- las medidas vitales para prevenir el incidente -como las que adoptó después de los hechos al agregar una segunda conexión a la colectora cloacal- sino que, por el contrario, actuó de manera negligente porque siendo aquél el propietario de las cosas comunes debe mantenerlas de modo tal que no puedan producir daño, corresponde hacer lugar a la demanda entablada por la concesionaria damnificada contra el Consorcio. Corroborra esta conclusión, la Resolución 83/98 del ETOSS que aprueba el denominado "reglamento del usuario", la cual establece que "El concesionario es responsable de la construcción, mantenimiento, operación y explotación de las instalaciones de captación y potabilización de agua, así como de las obras básicas de tratamiento de efluentes cloacales y de toda la red externa de distribución de agua potable y colección de efluentes cloacales e industriales (ríos subterráneos, cloacas máximas, conductos de impulsión, estaciones elevadoras, etc.). Dicha responsabilidad se extiende hasta la línea municipal. El usuario es responsable desde la línea municipal y hacia el interior del inmueble, de la correcta construcción y mantenimiento de las instalaciones sanitarias" (fs.828/829).

Carecen de proyección para modificar lo decidido los testimonios vertidos por el encargado del edificio y por el administrador del edificio (fs.694 y 696) pues -además de no contar con conocimientos técnicos-, no hay prueba alguna que avale sus dichos, el peritaje citado ratificó lo expuesto en su dictamen en cuanto a que el origen de los daños que sufrió la unidad de la actora fue la obstrucción de la cañería cloacal interna del edificio, debida a la falta de mantenimiento adecuado.

VI- Conviene aclarar que si bien es cierto que el Consorcio aludido interviene en el pleito en carácter de tercero citado por la parte actora -la accionada manifestó su interés en citar al Consorcio (fs.275/291)- en los términos del artículos 94, 95 y 96 del Código Procesal (ver resolución de fs. 200), tal condición no impide



que se declare su responsabilidad y por tanto sea condenado cuando, como en el caso, éste ha ejercido en plenitud el derecho constitucional de defensa en juicio. En este sentido, adviértase que su actuación no se limitó a contestar la citación, sino que interpuso excepción de prescripción, pidió el rechazo de la demanda, oportunidad en la que negó su responsabilidad, desconoció la procedencia de los rubros reclamados, ofreció prueba y contestó los agravios de la actora (CSJN Fallos 318:1459; esta Sala causa 51263/95 del 3-3-05; Sala II, causa 3.120/93 del 9-3-00; Sala 1 causa 7927/92 del 1-7-08).

En tales condiciones, no existe ninguna razón que impida condenar al tercero citado, más aún cuando el art. 96 del Código Procesal, en su actual redacción, establece no sólo que la sentencia dictada lo alcanzará como a los litigantes principales, sino que podrá ser ejecutada contra él.

VII- Resuelta la primera cuestión en la forma antedicha, me abocaré al tratamiento de los montos indemnizatorios solicitados.

a) En cuanto al daño emergente, lo primero que cabe poner de relieve es que los gastos enumerados al inicio del pleito tienen que ver con erogaciones que afirmó haber hecho la parte actora como consecuencia de las inundaciones: a saber: en la primera cambió la totalidad del piso de madera del salón de ventas; en la segunda reemplazó parcialmente el parquet y –agregó– el pago de gastos en concepto de escribanía y de limpieza de alfombras la reserva.

Todos ellos encuentran respaldo en lo informado por la escribana Elizabeth Gómez Langenheim al realizar la constatación del 7 de septiembre de 2001 y del 3 de enero de 2002 y en las fotografías adjuntas (ver fs.454). Sin perjuicio de ello, debo destacar que la falta de prueba fehaciente de los montos efectivamente erogados no constituye un óbice insalvable para la admisión de la procedencia de lo pretendido, siendo la razonabilidad de los gastos reclamados un extremo probatorio suficiente ya que son acordes con las circunstancias de modo, tiempo y lugar. Además, en casos como el presente, el juez cuenta con la herramienta que le atribuye el art. 165, última parte, del Código Procesal, cuyo uso se debe encontrar





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

complementado con una adecuada ponderación de los elementos reunidos en la causa y la aplicación de los principios jurídicos que rigen el sistema indemnizatorio. En tales condiciones, si bien es cierto que las constancias probatorias de autos no aportan -en algunos casos- la certeza que se requiere a los fines de tener por acreditados los montos reclamados por la actora, también lo es que todos los comprobantes que obran en autos (ver factura n° 956 del 1 de febrero de 2002 emitida por Masergas SA por un valor de 196 pesos y que fuera cancelada por Espasa SA, cuya autenticidad fuera reconocida por la empresa emisora (ver fs. 477); las facturas obrantes a fs. 10, 24/25) configuran presunciones que revisten las calidades exigidas por el art. 163, inc.5°, del Código Procesal, y llevan a fijar la suma a resarcir los gastos en que incurrió Espasa SA en la cantidad de 15.600 pesos (art 165, del Código Procesal)

b) Respecto del tratamiento del reclamo correspondiente al lucro cesante por el siniestro, cabe destacar que la actora afirmó que por la inundación estuvo cerrado su local por casi 55 días lo que repercutió en sus ventas y solicitó se le reconozca una suma que no precisa pues lo sujeta al informe del perito contador (fs. 142 vta.). Sin embargo, aquel informe contable nada prueba al respecto pues la experta informó que, habida cuenta de que nunca fueron puestos a disposición los libros de la empresa, no existe prueba alguna que revele los montos dejados de percibir a causa del siniestro que denuncia, lo que sella la suerte de este reclamo.

Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, acoger parcialmente la demanda interpuesta por Espasa SA contra el Consorcio de Copropietarios del Edificio sito en avenida Paseo Cólón 728/30/32 por la suma de 15.600 pesos. Dicha suma llevara intereses desde el día del hecho (7-9-2001) hasta el efectivo pago a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina. Las costas de ambas instancias se imponen a la demandada que resulta sustancialmente vencida (arts. 68 y 279, Código Procesal).

Así voto.



Los señores jueces **Guillermo Alberto Antelo** y **Eduardo Daniel Gottardi** por análogos fundamentos adhieren al voto precedente. Con lo que terminó el acto, de lo que doy fe.

Verónica Heilbron
Secretaria de Cámara

Buenos Aires, 27 de junio de 2023

Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones a las que se arriba en el Acuerdo precedente, el Tribunal **RESUELVE:** por lo que resulta del acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada y, en consecuencia, se hace parcialmente lugar a la demanda interpuesta por Espasa SA contra el Consorcio de Copropietarios del Edificio sito en avenida Paseo Colón 728/30/32 por la suma de 15.600 pesos. Dicha suma llevará intereses desde el día del hecho (7-9-2001) a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina hasta el efectivo pago. Costas de ambas instancias a la vencida.

Teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, el monto de la sentencia (capital de condena e intereses; plenario La Territorial de Seguros S.A. c/ STAF, del 11.9.97), el resultado obtenido, el mérito, la extensión y eficacia de los trabajos realizados por los profesionales, el carácter en el que actuaron y las etapas cumplidas, se confirman los emolumentos regulados por el señor Juez de primera instancia a favor de los doctores Claudio Mario Festa, desde que solo fueron apelados por bajos.

Respecto de los honorarios de los apoderados de la **parte actora** doctores Horacio Barreiro (2 etapas) y Florencia Paula Lahitte (fs.361 y audiencia de fs.446/447) fijase sus emolumentos en la cantidad de 14.400 pesos y 1.400 pesos, respectivamente. En cuanto a los apoderados del **consorcio** doctores Alejandro María Colombres (1 etapa) y Pablo María Semenzato (1 etapa), establece sus honorarios en la suma de 2.700 pesos para cada uno (arts. 6, 7, 9, 10, 19, 37 y 38 de la ley 21.839 modificada por la 24.432).

En atención a las cuestiones sobre las que debieron expedirse la perito contadora Susana Mabel Campos y Fernanda Zolotnyk, así como la extensión y complejidad de la tarea efectuada,





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

fijase sus emolumentos en la cantidad de 6.900 pesos para cada uno. Y para el perito ingeniero señor Daniel Marcelo Catz la suma de 9.200 pesos.

Teniendo en cuenta que los trabajos de Alzada fueron realizados con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 27.423 (23/12/2017), corresponde su aplicación. Atendiendo al resultado del recurso, la extensión y eficacia de los trabajos realizados, se establece a favor del letrado apoderado de la parte actora, doctor Horacio Barreiro 4 UMAS y para el apoderado del Consorcio doctor Pablo Semenzato 3 UMAS, lo que equivale a las sumas de 77.352 pesos y 58.014 pesos, respectivamente (art. 30 de la ley 27.423 y Acordada n° 19/2023). Toda vez que la sentencia respecto de Aguas Argentinas ha quedado firme no corresponde regular honorarios al letrado apoderado doctor Bernardo Iriberry por su actuación en esta instancia.

Regístrese, notifíquese, publíquese y devuélvase.

Fernando A. Uriarte
Guillermo Alberto Antelo
Eduardo Daniel Gottardi

