



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Expte n°54.809/08 –Juzg.97- “T.J.P. y otros c/ Cons. de propietarios Av. Rivadavia nro. 8242 s/daños y perjuicios”

En Buenos Aires, a los _____ días del mes de septiembre del año dos mil dieciseis, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala “L” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado - “T.J.P. y otros c/ Cons. de propietarios Av. Rivadavia nro. 8242 s/daños y perjuicios” de acuerdo al orden del sorteo la Dra. Iturbide dijo:

I.- Contra la sentencia dictada a fs. 737/747 en la que la señora jueza de primera instancia admitió parcialmente la demanda promovida por J.P.T., S.H.T., M.F.K. y A.K., y condenó al Consorcio de Propietarios Av. Rivadavia N° 8242 a abonar a los actores la suma de \$ 576.000, con más sus intereses y costas, en el plazo de diez días, expresó agravios la accionada a fs. 779/783, los que fueron contestados a fs. 791/794, y los actores a fs. 785/789, los que han sido contestado a fs. 796/799. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones de dictar sentencia definitiva.

II.- Según lo expusieron los actores al promover la demanda en su carácter de cesionarios del boleto de compraventa de la unidad funcional N° 1 del edificio sito en Av. Rivadavia 8242, a raíz de filtraciones de agua originadas en las cañerías de dicho edificio, han sufrido daños patrimoniales cuya indemnización reclaman en el *sub lite*.

III.- La magistrada de la instancia anterior admitió parcialmente la demanda interpuesta. Por un lado, tuvo por acreditada la responsabilidad civil en cabeza del consorcio accionado, con fundamento en la normativa que aplicó al caso (la ley N° 13.512, el Reglamento de Copropiedad del edificio y el Código Civil; también se refirió a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación en la



materia), y las probanzas obrantes en las actuaciones. Por otra parte, en lo atinente a las partidas del daño patrimonial reclamadas por los accionantes, hizo lugar al resarcimiento por los rubros lucro cesante y pérdida de chance, pero rechazó el correspondiente al daño emergente.

IV.- Tanto el consorcio condenado como los actores apelaron dicho pronunciamiento. El primero cuestionó la procedencia y la cuantía de las reparaciones acordadas por lucro cesante y por pérdida de chance, el cálculo de los intereses adeudados sobre el capital de condena y la imposición de las costas del proceso, en tanto que los accionantes se quejaron porque la *a quo* no admitió el resarcimiento del daño patrimonial emergente reclamado, y asimismo porque consideran insuficiente la reparación establecida por el lucro cesante.

V.- Aclaración preliminar

Frente a la existencia de normas sucesivas en el tiempo, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico dañoso. Por ello en este caso no resulta aplicable el Código Civil y Comercial de la Nación que comenzó a regir el 1 de agosto de 2015, sino la normativa vigente a la fecha en que aquél tuvo lugar (*Kemelmajer de Carlucci, Aída, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, p. 100, Ed. Rubinzal Culzoni; Caputto, María Carolina, “Aplicabilidad del nuevo Código ante la apelación de una sentencia anterior”, en Rev. La Ley, 30/10/1025; CSJN, 5/2/98, D.J. 1998-2-95, La Ley, 1998-C-640; fallo plenario recaído en la causa “Rey, José c/Viñedos y Bodegas Arizu S.A.”, La Ley 146-273, con nota de Nieto Blanc, “Retroactividad de la ley y daño moral”, en J.A. 13-1972-352; CNCiv., Sala M, voto de la Dra. Benavente en autos “Legal, Carmen Esthela y otros c/José Cartellone Construcciones Civiles S.A. y otros s/daños y perjuicios”, 4/9/2015, publicado en Gaceta de Paz, 27 de octubre de 2015;*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

CNCiv., Sala H, voto del Dr. Fajre, en autos “Savy S.A. c/DAddona S.A. y otros s/daños y perjuicios”, expte. N° 51.551/2010, 5/10/2015, publicado en Gaceta de Paz, 29 de octubre de 2015).

Ocurre que el nuevo Código Civil y Comercial es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren, y también a las consecuencias no agotadas de las relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Únicamente es aplicable el nuevo cuerpo legal a las relaciones o situaciones jurídicas que no se encuentren agotadas aún en cuanto a sus efectos o contenido (“no consumadas”), y siempre que tengan origen legal (por ejemplo, los intereses derivados del resarcimiento de un daño que no hubieran sido pactados por las partes) (*Jalil, Julián Emil, La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil, Revista de Responsabilidad Civil y Seguros, octubre de 2015, Buenos Aires, La Ley, p. 151 y ss.*). Al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (cfr. arts. 1716 y 1737 del Código Civil y Comercial y 1067 del anterior Código Civil), aquellos que dieron origen a este proceso constituyeron, en el mismo instante en que se produjeron, la obligación jurídica de repararlos. Es por ello que, más allá de considerar que en lo atinente a la aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial ha de seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como recordaba Vélez en su nota al viejo artículo 4044 –luego derogado por la ley 17.711–, “*el interés general de la sociedad exige que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir*”, en este caso puntual, debe atenderse a aquella limitación por aplicación del principio consagrado en el artículo 7 del nuevo ordenamiento legal (cfr. *CNCiv., Sala B,*



voto del Dr. Parrilli, en autos “Martinez, José Eduardo c/Varela, Osvaldo, Héctor y otros s/daños y perjuicios”, 6/8/2015).

Siguiendo esa línea de ideas, coincido con quienes afirman que, con Código viejo o nuevo, la interpretación que guíe las decisiones judiciales no puede desconocer la supremacía de la Constitución Nacional, ni los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, no ya porque lo consagre el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en sus artículos 1 y 2, sino porque así lo manda la Constitución Nacional en sus artículos 31 y 75 inciso 22. Tampoco puede ignorarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico porque éstos se sintetizan en el mandato de “afianzar la justicia” contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución, que no es letra vana (*ver voto del Dr. Parrilli en los autos ya citados*).

Por tales consideraciones, habré de encuadrar mi voto en esta sentencia en el marco jurídico del Código Civil de la Nación y de la Ley N° 13.512 vigentes al momento del acaecimiento del hecho dañoso (esta última norma fue derogada por el art. 3°, inc. a), de la Ley N° 26.994 que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación).

VI.- Una vez aclarado lo referido al marco legal aplicable, analizaré en primer término el agravio vertido por los actores por el cual solicitan que se admita la indemnización por daño emergente. En particular, en su escrito de apelación, los accionantes fundamentaron esta queja en dos argumentos concretos: la valoración, incorrecta a su juicio, de la prueba realizada por la magistrada de grado, y el carácter objetivo de la responsabilidad del consorcio por los daños que se debaten en las presentes actuaciones.

Adelanto que, en mi opinión, este planteo no ha de prosperar.

En primer lugar, sostienen los apelantes que las fotografías acompañadas al escrito inicial, la prueba pericial y las declaraciones testimoniales dan acabada cuenta de los perjuicios reclamados en





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

concepto de daño emergente. En relación a la cuantía, destacan el presupuesto efectuado por la empresa de pintura “Gustavo Montans”, que luce a fs. 148.

Pues bien: es precisamente al examinar dichas probanzas que concluyo en que la solución a la que arribó la señora jueza de primera instancia debe confirmarse.

Así, tengo en cuenta por un lado la prueba pericial de ingeniería, cuya trascendental relevancia es evidente en procesos de daños y perjuicios originados en filtraciones de agua en una construcción. Cabe recordar, al respecto, que el informe del experto designado de oficio no es una mera apreciación sobre la materia del litigio, sino un análisis razonado con bases científicas y conocimientos técnicos. Y al ser ello así, el hecho de que el dictamen no tenga carácter de prueba legal, no importa que el juez pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del idóneo, por lo que la desestimación de las conclusiones a las que arribara ha de ser razonable y motivada, siendo imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o inadecuado uso que el experto hubiera hecho de sus conocimientos científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado (CNCiv., Sala J, 10/12/2009, expte. N° 76.151/94, “Taboada, Carlos David c/ Lizárraga, Luis Martín”).

En el dictamen de fs. 288/291, el ingeniero Blumenthal estableció que el local de los coactores presenta daños en sus techos y paredes (fs. 288), que dichos deterioros responden a **“fallas en las instalaciones sanitarias del inmueble (cañerías de alimentación y/o desagüe del edificio), así como también y en menor escala a fallas en la aislación de solados de patios de aire y luz del inmueble”** (fs. 288 vta.), que **“los daños detectados por la presencia de humedades se encuentran en muros perimetrales de paredes medianeras del inmueble en el sótano y la planta baja y son**



debidos a fallas en las aislaciones hidrófugas por vetustez y obsolescencia de las capas aisladoras” (fs. 288 vta.) y, en cuanto al sujeto que debe velar por el buen estado de dichas instalaciones, que “en un gran porcentaje, las cañerías afectadas integran la red de desagües del inmueble (pluvial y cloacal), cuya reparación corresponde al consorcio conforme a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad del inmueble (arts. 10, 13 y 17) y en la ley 13.512; el plano obrante a fs. 113/114 ilustra al respecto” (fs. 289). A mayor abundamiento, el experto afirmó que “no se aprecia la existencia de daños atribuibles al propietario del local por falta de mantenimiento y conservación; los daños descriptos son causados por fallas en las instalaciones que son responsabilidad del consorcio” (fs. 291). Esas conclusiones fueron ratificadas en la ampliación del informe a fs. 459.

Ahora bien, lo anteriormente expuesto conduce a reafirmar la responsabilidad civil en cabeza del consorcio accionado, mas no así a presumir ni mucho menos tener por cierta la existencia de un daño emergente, ni de cualquier otra partida indemnizatoria. Antes bien, para que proceda su reparación, es menester su alegación y prueba (art. 377, Código Procesal).

El daño emergente como rubro indemnizatorio se ha definido como *“la pérdida o disminución de valores económicos ya existentes en el patrimonio, a raíz del hecho ilícito aquiliano o el incumplimiento obligacional”* (Pizarro-Vallespinos, *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones, Hammurabi, t. 2, p. 660*). En el caso, la eventual desvalorización del inmueble de propiedad de los coactores a raíz de las filtraciones de humedad no se ha reclamado en la demanda, ni ha sido objeto de la referida prueba pericial de ingeniería; en consecuencia, dicha cuestión no forma parte del objeto de la presente litis, y no corresponde expedirse al respecto en el *sub examine* (arts. 163 inc. 6, 271 y concs., Código Procesal).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Consecuentemente, el daño emergente reclamado ha de referirse a los gastos realizados en concepto de reparaciones de la unidad funcional N° 1 del edificio, a raíz del estado en que se encontraba el inmueble y que describió el ingeniero Blumenthal en el dictamen precedentemente citado. Y en este punto, resulta menester tener en cuenta que dichas erogaciones no han sido realizadas por los coactores, sino por el locatario que ocupó la unidad desde el 7 de marzo de 2008 hasta el 7 de marzo de 2013, la empresa “Maderera Artesanal S.R.L.”, tras haber entrado en el uso y goce del local. Así surge de la declaración testimonial de su socio gerente, Eduardo Pascual Grande, quien expresó textualmente que **“el tema fue el estado en el que se encontraba el local, tenía falta de mantenimiento pluviales, cloacales, pintura, pérdida de agua de los departamentos del primer piso, electricidad, montacarga y galpón, arreglamos los techos del galpón por nuestra cuenta, el techo del patio, pintamos hicimos la electricidad, arreglamos el montacargas, tuvimos falta de mantenimiento del consorcio (...) Los gastos de los arreglos los he pagado yo”** (fs. 578). Al responder las preguntas tercera y cuarta de la demandada, afirmó igualmente haber afrontado con su propio patrimonio las reparaciones y el acondicionamiento del local para su arrendamiento (fs. 579).

Lógico corolario de lo expuesto es que, como bien lo ha entendido la señora jueza de la instancia anterior, quien está investido de legitimación activa para reclamar al consorcio el resarcimiento por dichos gastos es el propio inquilino que los realizó, y no los titulares de dominio del inmueble, aquí coactores. También juzgo adecuada la apreciación de la *a quo* según la cual las fotografías y el presupuesto acompañados al escrito de inicio no representan por sí solos prueba suficiente para poder determinar y cuantificar los deterioros concretos que habría sufrido el inmueble; en este sentido, incluso prescindiendo de la consideración anterior, sería improcedente acordar una



reparación por una suma determinada, sin contar con una fijación o cuanto menos una estimación pericial de la cuantía. La facultad que confiere a los magistrados el art. 165 del Código Procesal no puede, ciertamente, extenderse hasta ese punto.

Por último, tampoco conmueve la conclusión anterior el hecho de que pueda considerarse objetiva la responsabilidad del consorcio, como lo sostiene el recurrente. No desconozco la enorme relevancia que desde hace décadas viene teniendo la responsabilidad objetiva en la evolución del Derecho de Daños, disciplina crecientemente focalizada en las víctimas de los daños injustamente sufridos, y comprometida con la reparación integral de dichos perjuicios. El desarrollo de los factores objetivos de atribución de responsabilidad en la doctrina, la jurisprudencia y la legislación es consistente con tal evolución, por cuanto la responsabilidad objetiva prescinde completamente de la configuración de culpabilidad en la conducta del agente dañoso: el sindicado como responsable no logra exonerarse siquiera acreditando su propia diligencia, sino que deberá probar que el menoscabo fue consecuencia total o parcial de un hecho de la propia víctima, de un tercero por quien no debe responder, o de un caso fortuito o fuerza mayor.

No obstante, la mera circunstancia de que una imputación de responsabilidad civil deba analizarse a la luz de un factor objetivo de atribución, no implica en modo alguno la presunción de los daños y perjuicios que se reclaman. Su alegación y prueba corresponde como regla general al interesado, y únicamente puede tenérselos por existentes sin acreditación en los casos expresamente presumidos por la ley (por ejemplo, los daños patrimoniales a raíz del homicidio de una persona, previstos en los arts. 1084 y 1085 del Código Civil). En el caso, ningún elemento conduce a apartarse de la regla general, por lo que no puede compartirse el razonamiento propuesto por los actores.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Por todo lo expuesto, habré de proponer al Acuerdo el rechazo del agravio de los accionantes en cuanto se refiere a la procedencia del daño emergente, confirmando en este punto lo resuelto por la señora jueza de grado.

VII.- En segundo término, me referiré al lucro cesante, respecto del cual han vertido agravios las dos partes del proceso. La demandada cuestionó la procedencia y la cuantía fijada por la *a quo*, la que considera excesiva; los actores, por el contrario, consideran reducido dicho *quantum* y solicitaron de este Tribunal que se la eleve.

Con la voz “lucro cesante” se denomina al menoscabo patrimonial experimentado por la víctima del daño, consistente en el empobrecimiento patrimonial que surge de la pérdida o frustración de ganancias dejadas de percibir, a raíz del hecho ilícito o del incumplimiento contractual (*Trigo Represas, Félix A, “Lucro cesante y pérdida de chance en la indemnización del daño al interés negativo”, DJ 05/09/2012, 17*).

En el caso, dicho perjuicio es reclamado por los coactores en virtud de haberse visto privados de alquilar el inmueble durante un cierto tiempo, ello con fundamento en el mal estado en que se encontraba.

Dicho extremo debe encontrarse acreditado en autos para que resulte procedente ordenar su indemnización (art. 377, Código Procesal). Pues bien: en estos obrados, cuento con la prueba informativa producida por los coactores, en la que la inmobiliaria Soros ha contestado el oficio haciendo saber que **“esta inmobiliaria se ocupó del corretaje del inmueble ubicado en la Avenida Rivadavia Nro. 8242 de esta ciudad, desde septiembre de 2005 y hasta mayo de 2008, conforme el contrato de autorización de alquiler firmado por los señores J.P.T., S.H.T., A.K. y la señora M.F.K.”** (fs. 570). Dicha probanza, que resulta consistente con la documental acompañada al escrito inicial a fs. 144 y a la que me



referiré más adelante, ha sido aportada regularmente al proceso y no se ha controvertido, por lo que forma a mi juicio convicción suficiente, de acuerdo a las reglas de la sana crítica (art. 386, Código Procesal), en cuanto se refiere a la voluntad de los coactores de dar en alquiler el inmueble en cuestión, a los fines de obtener una renta. No obsta a dicha conclusión, como lo afirma la accionada, el fracaso en la producción de la demás prueba informativa, respecto de la cual se declaró la negligencia a fs. 649 y 659; como así tampoco la pretendida culpa de la propia víctima (los coactores) consistente en no haber realizado las reparaciones que sí efectuó el locatario conforme surge de su declaración testimonial ya mencionada.

Ello es así, toda vez que, como ya lo he expresado precedentemente, se configura la responsabilidad civil en cabeza del consorcio por los daños que cause la falta de mantenimiento de las partes comunes del edificio, máxime cuando ello ha irrogado el concreto perjuicio patrimonial a los accionantes que aquí se debate. Dicho de otro modo: si bien es cierto que los copropietarios de la unidad no realizaron las reparaciones que posteriormente llevó a cabo el locatario (y por dicha razón no tienen aquéllos legitimación activa para reclamar tales erogaciones), sí son indemnizables las ganancias dejadas de percibir, u obtenidas por un menor valor al que hubiera correspondido en caso de no verificarse el hecho ilícito dañoso. Por tal razón es que a mi juicio procede la reparación por lucro cesante y, según se verá en el punto siguiente, por pérdida de chance.

Ahora bien, dicho inmueble fue alquilado finalmente el 7 de marzo de 2008, según surge del contrato de locación acompañado a fs. 157/158 y la declaración testimonial ya mencionada del señor Grande. Dicha fecha marca el término del plazo sobre el cual ha de calcularse el lucro cesante, pues a partir de ese día los coactores efectivamente han comenzado a percibir una ganancia en su carácter de locadores (el





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

menoscabo dado por el menor valor de dicho cánón será analizado en el considerando siguiente, al referirme a la pérdida de chance).

Así, una vez establecida la procedencia de la indemnización por el rubro y el término referido en el párrafo anterior, el punto restante por dilucidar y que ambas partes han controvertido es el comienzo de dicho plazo, es decir, desde cuándo debe considerarse que se ha comenzado a configurar el lucro cesante en detrimento de los coactores.

En relación a este aspecto, comparto el criterio adoptado por la señora magistrada de primera instancia. La carta documento de fs. 97/99, remitida el 5 de diciembre de 2006, constituye una fecha cierta y precisa desde la cual puede afirmarse con toda certeza que existió una voluntad de los coactores de gozar del bien raíz de su propiedad, al intimar de manera categórica al representante del consorcio para que procediera a realizar las obras correspondientes a fin de reparar el inmueble en cuestión, de suerte que estuviese apto para ser arrendado. En consecuencia, cabe estar a esa fecha para el comienzo del cómputo del lapso durante el cual debe considerarse que los accionantes se vieron privados de la renta que les hubiera significado poder alquilar la unidad.

Por el contrario, no puede admitirse el planteo de los coactores según el cual dicho cómputo debería ser anterior, por la presumible voluntad de los copropietarios de dar en locación el inmueble desde diciembre de 2005, pues se trata de un extremo que no se encuentra acreditado fehacientemente en el expediente y que no puede en consecuencia darse por cierto. Y tampoco resulta atendible la pretensión de la demandada, según la cual debería considerarse julio de 2007 como fecha de inicio del plazo de referencia, por pertenecer a dicha época el depósito de la reserva de alquiler efectuada por Grande a favor de la inmobiliaria Soros. Ello es así, pues la circunstancia de que recién en dicha fecha se haya manifestado la voluntad del



locatario de alquilar el inmueble no obsta a que las ganancias dejadas de percibir por los copropietarios a raíz de la conducta de la demandada se remontan al momento a partir del cual se vieron privados de arrendar la unidad, teniendo en cuenta, como lo dije, la fecha cierta en que manifestaron dicha voluntad, mediante la intimación fehaciente y categórica a la cual ya me referí.

Por último, y compartiendo también en este aspecto el criterio adoptado por la señora jueza de grado, entiendo que el lucro cesante debe proceder, durante el lapso establecido, por el monto de \$ 12.000 por mes. Ello es así, puesto que este monto surge de la documental obrante a fs. 144, la prueba informativa de fs. 570 y las declaraciones testimoniales de fs. 574/576 y 577/579, además de resultar razonable de acuerdo a la ubicación del inmueble, su metraje y sus características (ver a fs. 129 la descripción de cada unidad funcional en el Reglamento de Copropiedad del edificio).

En definitiva, considerando no sólo el lapso durante el cual los coactores se vieron privados de percibir una renta por el arrendamiento de su unidad, sino también el monto del canon locativo dejado de percibir, estimo razonable y adecuado el *quantum* determinado por la *a quo* por la partida indemnizatoria. En consecuencia, dejo planteado mi voto en el sentido de rechazar los agravios de ambas partes en este punto, y confirmar lo dispuesto en el pronunciamiento recurrido.

VIII. El último rubro cuestionado, únicamente por el consorcio demandado, es el correspondiente a la pérdida de chance.

En relación a esta partida, tiene dicho autorizada doctrina y reiterada jurisprudencia que se entiende por pérdida de chance una categoría de daño resarcible, mediante la cual se pretende reparar la pérdida de posibilidades de ganancias, o de evitación de un perjuicio, provocada por la frustración de una cierta ventaja futura y previsible. Se ha dicho que aquélla constituye un daño autónomo, cuya





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

reparación exige los mismos presupuestos que el daño derivado de la causación del “resultado final”, además de la acreditación de la efectiva probabilidad de acaecimiento del beneficio o evitación del perjuicio invocado como cierto (*Saenz, Luis, "Los límites al resarcimiento por pérdida de "chance" en la responsabilidad civil médica", La Ley, 18/11/2004, 4, DJ, 2004-3-1160; CNCom., sala D, 03/03/97, en autos Fleitas, Victor c. Cuttini, Jorge. Lexis 11/27620*).

En el caso, dicho menoscabo se configura, como acertadamente lo ha evaluado la magistrada de la instancia anterior, por el menor valor obtenido por los coactores en la locación de su inmueble, a raíz de que los deterioros en la unidad significaron el arrendamiento por un canon inferior al valor de mercado. Me remito al considerando anterior en cuanto se refiere al fundamento de la procedencia de la indemnización por este rubro, y reitero que no existe, a mi juicio, un hecho de la propia víctima que obste al resarcimiento pretendido: la responsabilidad del consorcio ha sido establecida en este caso por los deterioros producidos por la falta de mantenimiento de la cañería de agua (que estaba a su cargo), y el menoscabo patrimonial consistente en la pérdida de chance, conforme fuera definida en el párrafo precedente, resulta un daño injusto que corresponde reparar (art. 505, inc. 3, Código Civil; art. 1740 y concs., Código Civil y Comercial de la Nación).

La cuantía del resarcimiento depende, por un lado, de la duración del contrato de locación, y por otra parte, de la diferencia entre el canon locativo de mercado (el cual se hubiera pactado de estar la unidad en buenas condiciones) y el menor alquiler convenido (por encontrarse aquella en mal estado de mantenimiento y requerir del locatario determinadas erogaciones a fin de repararla, tal como lo hizo con posterioridad a entrar en el uso y goce del inmueble).

Al considerar dichas variables, entonces, a partir del contrato de locación de fs. 157/158, la documental de fs. 144, la prueba



informativa de fs. 570 y las declaraciones testimoniales de fs. 574/576 y 577/579, tal como lo hizo la señora jueza de primera instancia, arribo a la conclusión de que el monto fijado por el rubro es adecuado, y por ende debe también confirmarse el fallo apelado en tal aspecto.

IX.- Intereses

Sobre el particular, como lo he expresado en reiteradas oportunidades, entiendo que el punto de partida de los intereses respecto de todos los daños sufridos por la víctima en relación causal con el hecho ilícito, debe comenzar cuando se produjo la mora (*C. N. Civ. in re "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A."*, del 20 de abril de 2009). Ello es así, pues en mi opinión el deber de indemnizar nace con el daño ocasionado a la víctima, y en ese momento se produce la mora del deudor, con el consiguiente inicio del curso de los intereses (art. 1748 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Por ello, teniendo en cuenta que la magistrada de grado ha adoptado este mismo criterio, por cuanto ha aplicado sobre el capital de condena la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la intimación fehaciente y categórica cursada por carta documento en fecha 5 de diciembre de 2006 (fs. 97/99) hasta el efectivo pago de la indemnización, considero que debe rechazarse la queja de la demandada y confirmarse lo resuelto en este punto en la sentencia de primera instancia.

X.- Costas.

En materia de costas, se ha expresado que el hecho de que no se haya declarado la procedencia de todos los rubros indemnizatorios reclamados en la demanda, no obsta a que las costas de primera instancia se impongan a la demandada. Ello, toda vez que las costas deben ser impuestas íntegramente a la parte que se opuso negando la procedencia de la pretensión, pues la litis resultó igualmente necesaria





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

para el progreso de la acción y la fijación de las indemnizaciones que correspondieren otorgar (*CNCiv., Sala M, en autos “Cortazzo, María Elena c/ Sociedad Anónima Expreso Sudoeste (SAES) y otro s/ daños y perjuicios” del 11/2/08*).

En consecuencia, en virtud de la regla objetiva de la derrota consagrada en la primera parte del artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y a fin de salvaguardar el principio de la reparación plena actualmente consagrado en el artículo 1740 del Código Civil y Comercial, considero que las costas de primera instancia deben imponerse a la vencida.

En cuanto a las costas de Alzada, atento a la suerte obtenida por ambas partes en su pretensión recursiva, propongo que sean impuestas en el orden causado (art. 71, Cód. Procesal).

XI.- Por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido, propongo al Acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado en todo lo que fue materia de agravios, con las costas de Alzada en el orden causado (art. 71 del Código Procesal). ASÍ VOTO.

Por razones análogas a las expuestas por la Dra. Iturbide, los Dres. Liberman y Pérez Pardo votan en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto.

Gabriela Alejandra Iturbide

Víctor Fernando Liberman Marcela Pérez Pardo

//nos Aires,

de septiembre de 2016.



Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el tribunal decide: confirmar el pronunciamiento apelado en todo lo que fue materia de agravios, con las costas de Alzada en el orden causado.

Difiérase el pronunciamiento respecto de los honorarios y los correspondientes a la Alzada hasta tanto exista liquidación aprobada.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

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

Firmado: Gabriela Alejandra Iturbide, Víctor Fernando Liberman y Marcela Pérez Pardo.

Jorge A. Cebeiro
Secretario de Cámara





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Fecha de firma: 02/09/2016

Firmado por: VICTOR FERNANDO LIBERMAN, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MARCELA PEREZ PARDO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE, JUEZ DE CAMARA



#14183199#160978760#20160902124947971