



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

**“D., M. A. y otro c/ Consorcio de Prop. Avda. Rivadavia 3238/40 s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad” (expediente nro. 32436/2014) - Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 13**

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de diciembre de dos mil veinte reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala “E” para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: **“D., M. A. Y OTRO C/ CONSORCIO DE PROP. AVDA. RIVADAVIA 3238/40 S/ CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD”**, respecto de la sentencia corriente a fs. 620/627 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

**¿La sentencia apelada es arreglada a derecho?**

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. RAMOS FEIJÓO. RACIMO.

**A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo:**

I.- La sentencia de [fs. 620/627](#) hizo lugar a la demanda promovida por M. A. D. y A. O. L. contra el Consorcio de Propietarios Finca Calle Rivadavia 3238/3240 y el Consorcio de Propietarios de la Avda. Rivadavia 3250/58. En consecuencia, condenó a estos últimos en forma concurrente a abonarle a la parte actora la suma de \$ 63.200, que se discrimina en el importe de \$ 38.800 para lo co-actora y \$ 24.400 para el co-actor, más sus intereses y costas.



**II.-** Contra dicho pronunciamiento se alzan a f. 628 el Consorcio de Propietarios de la Avda. Rivadavia 3250/58 y a f. 629 la parte actora.

**i.** Los pretensores fundan su recurso a [fs. 651/653](#).

En primer lugar, se agravian de que el juez de grado omitiese considerar el reclamo efectuado en la demanda de reintegro de los gastos por el alquiler de un salón de fiestas, por la colocación de una membrana sobre el techo del lavadero para evitar filtraciones y por el recambio de los muebles de la cocina que se vieron afectados por las filtraciones.

En segundo lugar, se quejan de que el *a quo* no les otorgara una indemnización por la incapacidad parcial y permanente psicológica que padecen a raíz del hecho de marras.

Seguidamente, critican las sumas reconocidas por el juez de grado en concepto de daño moral y las califican de exiguas.

Por último, solicitan que se fije desde cuándo deben correr los intereses sobre los montos por terapia y hasta cuándo como así también que se indique el comienzo del cálculo de los intereses de cualquier otro rubro que se otorgue en función de la apelación.

A [fs. 661/665](#) el Consorcio de Propietarios de la Avda. Rivadavia 3250/58 contesta dicha presentación y solicita su rechazo.

**ii.** A [fs. 655/659](#) el Consorcio apelante funda su recurso.

En forma liminar, se queja de que el *a quo* estableciera “la fijación de intereses a partir de la fecha de la mediación acaecida el 04/07/13” y sostiene que no comprende la razón por la cual se lo consideró constituido en mora desde esa fecha cuando -dice- desde el primer momento prestó colaboración y voluntad de cumplir con su obligación.

Además, agrega que “en orden a las responsabilidades que se le “se endosa equivocadamente la obligación de reparar las secuelas ocasionadas por el supuesto daño psíquico y moral que les dio origen,





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

secuelas que conforme supone el magistrado en su sentencia, devienen de mi falta de accionar, partiendo así de una base totalmente falaz y arbitraria” pues mal podría imputársele responsabilidad a su parte sin antes preceptuar desde qué momento se había generado la obligación “que en el mejor de los casos se presentaba difusa”.

Critica también que el sentenciante de grado otorgara una suma en concepto de “tratamiento psicológico” ya que -asevera- éste debió considerarse subsumido dentro del rubro indemnizatorio del daño moral. Agrega que sobre este punto se ha dicho que el daño psíquico no constituye una categoría autónoma y que tales lesiones pueden conculcar intereses de índole patrimonial o moral. Y remarca que en el caso de autos no es posible soslayar la falta de certeza en cuanto a la existencia de nexo causal adecuado entre el actuar de la demandada y el daño psíquico aludido por los actores.

Seguidamente, refiere que el daño moral reconocido por el juez de grado es improcedente. Por ello, solicita su rechazo o, en subsidio, la disminución de las sumas otorgadas por este rubro.

Por último, se agravia se la tasa de interés fijada por el magistrado de grado y solicita que se aplique una tasa de interés pura de entre un 6% al 8% anual desde que la sentencia quede firme y hasta su efectivo pago.

Los actores contestan la expresión de agravios del Consorcio a [fs. 667/668](#) y solicitan que se declare desierto el recurso. En subsidio, piden el rechazo de los agravios, con costas.

**III.-** Enumeradas las cuestiones propuestas, y dado que no se controvirtió ante esta instancia la responsabilidad atribuida por el señor Juez de grado a la parte apelante en relación con los hechos que fueron debatidos en autos, me pronunciaré sobre la procedencia y la cuantía de los rubros que los recurrentes sometieron a consideración del tribunal y sobre la tasa de interés aplicable (art. 277 del CPCCN).



#### **IV.- Indemnización**

##### **a) Reintegro de gastos**

La parte actora se queja de que el juez de grado omitiera considerar la procedencia del mencionado rubro.

Sentado ello, vale señalar que asiste razón a los apelantes, pues de la pieza de inicio surge que D. y L. indicaron en el apartado titulado “Objeto” que iniciaban la demanda a los efectos de que se hicieran las reparaciones en la unidad funcional de su propiedad, que se les reintegraran los gastos y se los indemnizara por los daños y perjuicios solicitados (v. f. 273, punto I).

Además, en el apartado III de fs. 274 vta./275 los nombrados expresamente reclamaron bajo el título “Reintegro de gastos” el importe de \$ 2.290 por el alquiler de un salón de fiestas y el de \$ 900 por el techo del lavadero que fuera roto por los obreros que arreglaron la instalación del gas en el edificio.

Sin embargo, nada dijeron ni mencionaron los actores acerca de un gasto por el recambio de los muebles de la cocina, por lo que, ante la omisión en la pieza de demanda el pedido de reintegro por dichos gastos (art. 330 inc. 6 del CPCCN), nada cabe resolver en relación con la apelación aquí intentada acerca de la falta de consideración del reintegro por dichos gastos, pues un temperamento distinto afectaría el derecho de defensa en juicio y el principio procesal de congruencia.

Ahora bien, en lo que importa al reembolso de los otros dos gastos, cabe destacar que incumbe al pretensor del resarcimiento demostrar la existencia del hecho o de la acción antijurídica. Y en materia de causalidad, es criterio admitido que la vinculación causal entre el hecho antijurídico y el daño debe ser demostrada por la víctima y lo propio debe





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

decirse respecto del daño, cuya prueba también concierne al demandante de la indemnización, como ya mencioné (conf. Lorenzetti, Ricardo L, *Carga de la prueba en los procesos de daños*, en La Ley 1991-A-995).

Dicho esto, vale remarcar que los accionantes aseveraron que la colocación de una nueva membrana en el techo del lavadero obedeció a que el anterior fue roto por obreros que arreglaron la instalación de gas en el edificio.

No obstante, no ofrecieron prueba a los efectos de acreditar dicho extremo. En efecto, ninguno de los testigos propuestos por los reclamantes que declararon en autos dieron cuenta de dicha circunstancia. Tampoco lo pudo hacer el perito ingeniero civil de oficio, quien simplemente se limitó a señalar en su informe de fs. 433/437 que “...*el reemplazo de las chapas de policarbonato que hacen de techo transparente del lavadero cubierto, requieren su inmediato reemplazo, en razón de que su material, de un alveolo, ha superado con holgura los tiempos de envejecimiento, por acción atmosférica (radiación UV, variación de temperaturas invierno-verano, movimientos que fisuran su fijación con polímeros, etc.)...*”. A lo que se agrega que a f. 564 los accionantes desistieron de la informativa tendiente a acreditar la autenticidad de la factura expedida por “Vicla Cristal” por la colocación de una membrana por la suma de \$ 900.

En este contexto, es dable mencionar que el daño concreto debe ser probado, la existencia real, efectiva del detrimento debe ser puesta en evidencia, y pesa sobre quien invoca el derecho a su indemnización la prueba de tales extremos (art. 377 CPCCN).

En este entendimiento, toda vez que el daño a indemnizar debe ser cierto, y no eventual o hipotético, y que el juzgador debe estar totalmente persuadido tanto de su existencia como de su cuantía, propondré al Acuerdo que se desestime el reclamo por las sumas erogadas por el cambio del techo del lavadero.



Distinto será el caso de las sumas reclamadas por el alquiler del salón de fiestas.

De la contestación de oficio de f. 440 surge que la Sra. Andrea Lorena Saber, en su carácter de explotadora del local que gira con el nombre de “Maguisueños”, reconoció que la factura de f. 94 coincidía con los registros por ella llevados. Y de esa factura se desprende que el 24 de junio de 2013 se contrató un salón de fiestas por un “evento teens” de 2 horas y media de duración por la suma de \$ 2.290.

Por su parte, de las declaraciones testimoniales obrantes a fs. 475/476 y 477/478 surge que las testigos E. y V. refirieron que la co-actora trata de no hacer reuniones en su casa. La primera de las nombradas dijo que creía que era por “el tema del departamento” y V. dijo que “cuando empezó todo el tema del departamento, no encontraba solución y la ponía mal, no nos pudimos reunir más en la casa ni nada de eso...”.

Desde esa perspectiva, a pesar de los reparos señalados por el consorcio lindero respecto de la procedencia del reintegro de las sumas erogadas por el alquiler de un salón de fiestas en razón de -según dice- la falta de relación de causalidad; lo cierto es que la cuantiosa documental acompañada por los accionantes a su demanda me persuade de tener por acreditada la incomodidad de los actores de realizar reuniones sociales en su hogar a las que las testigos hicieron referencia. De ahí que encuentro suficientemente acreditado en los términos del art. 386 del CPCCN que con motivo de las filtraciones, humedades y daños en el inmueble de los accionantes, éstos debieron acudir al alquiler de un espacio para poder celebrar sin inconvenientes los festejos de navidad de su hija.

Como corolario de todo lo expuesto, propongo al Acuerdo reconocer por la partida bajo análisis el importe de \$ **2.290**.

#### **b) Daño psicológico y tratamiento psicológico**





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Bajo el título daño psíquico, los actores relataron a f. 275/vta. los sentimientos que les generaron los hechos de autos. Refirieron que D. sufre temor por las noches de que se esté produciendo una nueva filtración y que hasta que no verifica que todos los ambientes están en perfecto estado no puede volver a conciliar el sueño; extremo que -aducen- también perturba el sueño de su esposo, el aquí co-actor L.

Sostuvieron que los constantes reclamos afectaron su psiquis, que viven ansiosos y preocupados y no descansan bien, que les costará mucho volver a recuperar la tranquilidad que alguna vez disfrutaron y que por ello creían que necesitarían de la ayuda de un profesional.

Indicaron: “En cuanto a la terapia general que ambos tendremos que encarar, estimando un tratamiento de un año, con una frecuencia de dos veces por semana, a razón de \$ 300.- la sesión -a la fecha- reclamamos estimativamente la suma de \$ 28.800 para el pago de la misma, o lo que en más o en menos determine la pericia a realizarse”. Y en el apartado liquidación consignaron que reclamaban \$ 28.800 por daño psicológico.

Sentado ello, es menester destacar que el sentenciante de grado aclaró en su pronunciamiento que si bien los co-actores solicitaron la suma de \$ 28.800 en concepto de daño psíquico, “...de la lectura se desprende que lo requerido es únicamente tratamiento psicológico”.

En ese contexto, los apelantes se agraviaron de que el *a quo* “ignorase” las incapacidades determinadas por la perita de oficio sin hacerse cargo de la afirmación de aquél en el sentido de que, en rigor, no se había reclamado daño psicológico sino únicamente el correspondiente tratamiento.

Por su parte, recuerdo que el Consorcio apelante se quejó de que el juez de grado considerase en forma autónoma el rubro “tratamiento psicológico” y sostuvo que éste debía subsumirse en la partida por daño moral. No obstante, luego adujo que las lesiones pueden conculcar intereses de índole patrimonial o moral, que el daño psíquico no constituye una



categoría autónoma y que en el caso de autos no hay relación causal entre el daño psíquico de los actores y el actuar de la demandada.

De ello puede verse que, en concreto, la apelante no efectuó una crítica concreta ni mucho menos razonada respecto de la admisión del rubro por tratamiento psicológico.

Cabe recordar aquí que el artículo 265 del Código Procesal impone al apelante el deber de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que serían a su criterio equivocadas, a cuyo fin es necesario que las razones por las cuales se pretender obtener la revisión de la providencia apelada se expresen al fundar el recurso, indicando detalladamente los errores, omisiones y demás deficiencias que el recurrente pudiera reprochar al pronunciamiento recurrido, y la refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (esta Sala, R. 336.751 del 29/11/01; R. 339.296 del 12/2/02, R. 470.156, del 22/11/06, entre otros). Se ha puesto de relieve que si el memorial no reúne mínimamente la crítica concreta y razonada que es menester para que no se produzca la deserción, sin alcanzar la suficiencia técnica que es requerida, tal presentación resulta inoficiosa por no satisfacer las exigencias contempladas por el ordenamiento procesal.

Corolario ineludible de esta actitud procesal de los apelantes, es que propondré al Acuerdo que se declaren *desiertos* los recursos de apelación en estos específicos puntos (art. 265 CPCCN).

### **c) Daño moral**

Tanto la parte actora como el Consorcio citado como tercero se quejaron de este aspecto del pronunciamiento. Los primeros por considerar que la suma reconocida por este rubro era exigua y el segundo con fundamento en que dicha partida era improcedente o, en subsidio, elevada.







Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Al respecto, hace falta aclarar que el agravio moral es todo sufrimiento o dolor que se padece, independientemente de cualquier repercusión de orden patrimonial (Orgaz, *El daño resarcible*, Ed. Depalma, Buenos Aires 1967, pág. 184), es así que a fin de justipreciarlo se contemplan las afectaciones al espíritu, sentimientos de dolor, angustia y padecimientos sufridos por quien los reclama.

Bien se ha dicho que cuando se trata de cosas materiales que han soportado detrimento, el daño moral puede ser directo si ellas tenían valor de afección, más allá de su valor económico, e indirecto si la destrucción de tales cosas sin valor de afección han producido verdaderos sufrimientos, incomodidades o alteración ponderables en el orden extrapatrimonial. Pero, por el simple detrimento de los bienes materiales, sin que surja de los elementos del juicio tales ataques al orden afectivo o espiritual, no parece aceptable admitir la reparación del daño moral, en realidad inexistente, o en todo caso confundido de tal modo que la del daño material lo cubre (conf. Zannoni, *El daño en la responsabilidad civil*, ps. 239 y 356; C.N.Civ. Sala C, L.L.1977-C-87; íd. L.L.1977-D-129).

De esta manera, los deterioros producidos que no acarrearán secuelas personales, no tornarían -en principio- admisible el resarcimiento de daño moral, pero cuando no se trata ya de meras perturbaciones, sino de molestias intensas que alteran la vida íntima y cotidiana de los habitantes de la propiedad afectada que se han proyectado en el tiempo sin encontrar la urgente atención que requerían, es necesario considerar la indemnización del daño acorde a las justas susceptibilidades de la víctima (CNCiv. Sala "A", en autos "*Hernando, Iris c/ Moscheni, Valentino s/ daños y perjuicios*", 11/04/94).

Es que el hecho de habitar en un inmueble que se encuentra afectado por humedad, filtraciones, inundaciones y demás perjuicios que se observan y detalla la experticia de auto -los cuales se condicen con la testimonial rendida y con la prueba documental acompañada a la demanda-, resultan circunstancias hábiles para provocar un desequilibrio emocional, ya que vivir en esas condiciones no sólo altera la vida cotidiana de quienes



moran en el inmueble afectado, sino que también incide en su vida de relación, dado que no es posible recibir invitados del mismo modo que si la vivienda no estuviera afectada, todo lo cual se traduce en un efectivo daño moral, susceptible de ser indemnizado (CNCiv. Sala “C”, en autos “*Ramos Fretes, Julio Hernán y otro c/ Sarugo, Erlinda Haydée s/ daños y perjuicios*”, 11/03/97).

Frente a lo delineado precedentemente, ponderando las características objetivas del menoscabo, el extenso período de tiempo durante el cual se han desarrollado los hechos objeto de autos y la circunstancia de que la co-actora D. debió ser mediada y comenzar un tratamiento farmacológico por la angustia que le generaba la situación de su vivienda, sin descuidar el carácter predominantemente resarcitorio de la partida, considero que cabe admitir las queja de la co-actora D. y elevar la presente partida en lo que a ella respecta a la suma de \$ 15.000; debiendo confirmarse la suma reconocida para el restante co-actor (art. 165 del CPCCN).

#### **V.- Tasa de interés**

El plenario suscripto el 20/04/09 en los autos “*Samudio de Martinez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta S.A.*” s/ daños y perjuicios” en el voto de la mayoría estipula establece: “[...] *debe interpretarse que la tasa activa fijada en la cuestión anterior debe computarse desde el inicio de la mora hasta el cumplimiento de la sentencia, salvo que su aplicación en el período transcurrido hasta el dictado de la sentencia implique una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido.*”

Esta Sala considera que se configura esa salvedad si la tasa activa mencionada se devengara desde el momento mismo de producido el evento dañoso y hasta el del efectivo pago, en la medida que coexista con indemnizaciones fijadas a valores actuales, puesto que tal proceder





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

representaría lisa y llanamente un enriquecimiento indebido en favor del acreedor y en detrimento del deudor, que la Justicia no puede convalidar.

Es que, sin lugar a dudas, en tal caso se estaría computando dos veces la pérdida del valor adquisitivo de la moneda operado entre el hecho y la sentencia, cuando en esta se contemplan valores a la época de su dictado; en tanto la referida tasa capta, en cierta medida y entre otros elementos, la depreciación de la moneda. Esta es la doctrina que en forma reiterada aplicó la Sala, vigente la anterior doctrina plenaria, que había receptado la tasa pasiva. Dicho enriquecimiento, en mayor medida se configura con la activa, cuya aplicación ahora se recepta (ver fallos de esta Sala en causas 146.971 del 16/06/1994, 144.844 del 27/06/1994 y 148.184 del 02/08/1994, 463.934 del 01/11/2006 y 492.251 del 19/11/2007, entre muchas otras; Borda, *Tratado de Derecho Civil - Obligaciones*, 8a ed., T. I p. 338 N° 493; Casiello, *Los intereses y la deuda de valor [Doctrinas encontradas y una saludable evolución de la jurisprudencia]*, en LA LEY 151-864, en especial, p. 873 cap. V; Durañona y Vedia y Quintana Terán, *La depreciación de la moneda y los intereses*, en JA, 1970-7-332, en especial, cap. V); esta Sala voto del Dr. Calatayud en c. 522.330 del 21/04/2009).

De este modo, en el entendimiento de que las indemnizaciones acordadas han sido calculadas a *valores históricos*, es que propongo al Acuerdo confirmar lo decidido por el juez de grado en lo atinente a la tasa de interés fijada.

Sin perjuicio de ello, considero que debe modificarse la fecha a partir de la cual deberán computarse los intereses, diferenciando: a) el rubro de “daño moral” y la partida por “tratamiento psicológico”, cuyos intereses deberán computarse desde la fecha de la mediación en función de la dificultad para identificar un origen en el daño causado y la circunstancia de que las partes condenadas concurrentemente han tenido fechas de



conocimiento de los daños diferentes entre ellas; y b) rubro “reintegro de gastos”, cuyos accesorios se computarán desde la fecha que surge en la factura obrante a f. 94.

**VI.-** Por todo ello, a tenor de las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo: a) reconocer la suma de \$ 2.290 en concepto de “reintegro de gastos”; b) declarar desierta la apelación de los accionantes en relación con la partida por “daño psíquico” y la del consorcio apelante respecto del rubro “tratamiento psicológico”; c) confirmar las sumas reconocidas al co-actor L. en concepto de daño moral y elevar las reconocidas a la accionante D. por dicho rubro al importe de \$ 15.000; d) confirmar lo decidido en relación con la tasa de interés fijada, debiendo computarse los accesorios en la forma indicada en el párrafo precedente. Con costas de Alzada al Consorcio citado como tercero por resultar sustancialmente vencido (art. 68 del CPCCN). Así lo voto.-

**El Señor Juez de Cámara Doctor RACIMO dijo:**

Por análogas razones a las expuestas por el Dr. Ramos Feijóo, voto en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto. **CLAUDIO RAMOS FEIJÓO.**  
**FERNANDO M. RACIMO.**

El presente acuerdo fue celebrado por medios virtuales y el pronunciamiento se suscribe electrónicamente de conformidad con lo dispuesto por los puntos 2, 4 y 5 de la acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Asimismo, se firma en este acto una copia en formato papel que se agrega a los presentes obrados.

Este Acuerdo obra en el Libro de Acuerdos de la Sala “E” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Buenos Aires, diciembre

de 2020.-

**Y VISTOS:**

Atento a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se resuelve: a) reconocer la suma de \$ 2.290 en concepto de “reintegro de gastos”; b) declarar desierta la apelación de los accionantes en relación con la partida por “daño psíquico” y la del consorcio apelante respecto del rubro “tratamiento psicológico”; c) confirmar las sumas reconocidas al co-actor L. en concepto de daño moral y elevar las reconocidas a la accionante D. por dicho rubro al importe de \$ 15.000; d) confirmar lo decidido en relación con la tasa de interés fijada, debiendo computarse los accesorios en la forma indicada en el párrafo precedente; e) imponer las costas de Alzada al Consorcio citado como tercero por resultar sustancialmente vencido (art. 68 del CPCCN). Se difiere la adecuación de los honorarios de los profesionales intervinientes y la fijación de los correspondientes a esta instancia para cuando obre liquidación aprobada. Notifíquese y devuélvase.

