



NEUQUEN, 25 de Julio del año 2024

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"WIDMANN CINTIA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE VILLEGAS 886/894 Y OTRO S/D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES"** (JNQCII EXP 542468/2020) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. La actora promueve demanda y reclama el pago de \$360.000 o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, con más sus intereses.

La suma reclamada responde a los daños que le ocasionara la humedad existente en el edificio en concepto de LUCRO CESANTE por el periodo comprendido entre el mes de enero de 2018 y el mes de junio de 2019 (capítulo VI de la demanda).

Dice que, conforme le informaran las inmobiliarias, en el estado en que se encontraba el departamento era imposible ponerlo a la venta o darlo en alquiler.

Luego amplía su reclamo a los gastos originados por el reclamo extrajudicial.

2. Ahora bien, no ha sido objeto de controversia en esta causa que el departamento sufrió daños en sus paredes producto de la humedad. Tampoco que tales daños han sido reparados por el consorcio y, a la postre, no integran el objeto de la demanda.

Lo que aquí se reclama es el lucro cesante y los gastos incurridos extrajudicialmente (intimaciones e informes técnicos).



Ahora bien, el rubro principal reclamado en esta causa (lucro cesante) no ha sido acreditado y esto es central para el análisis de la procedencia de la acción.

En efecto, *"...el reclamo del lucro cesante –o pérdida de chance– en los casos de daños sufridos por una unidad funcional requiere una prueba concluyente, no bastando la mera posibilidad de frustración económica, siendo necesario acreditar que a raíz del hecho ha cesado o se ha suspendido un ingreso económico cierto y concreto..."*.

"Más específicamente se ha señalado que la procedencia de un reclamo de esa índole requiere prueba suficiente que acredite que el demandante ha puesto el inmueble en alquiler –por ejemplo, por alguna inmobiliaria de plaza– demostrando que durante ese período no pudo lograr interesados y que ello obedeció al estado que presentaba la unidad funcional. En esa misma línea un tribunal provincial supeditó la procedencia de ese rubro indemnizatorio a la prueba de que el inmueble se encontraba alquilado al momento de producirse los daños o que estuviera afectado a ese destino.

Las alternativas que pueden plantearse en relación con los daños y deterioros sufridos por una unidad funcional, y a los consecuentes perjuicios que puedan ocasionarse a su propietario a título de lucro cesante o pérdida de chance, pasan por el caso en que el inmueble es habitado por el mismo propietario, supuesto en el cual –si el daño es significativo y por ello impide el uso con ese destino– deberá tener derecho a reclamar los costos que se derivan de la locación de otro inmueble, mientras dure la indisponibilidad. Cuando no se trata de la unidad ocupada por el propio dueño o su grupo familiar podrá eventualmente reclamar la renta dejada de obtener como consecuencia de los daños producidos en su unidad funcional.



En cualquiera de los supuestos enunciados cabrá también determinar la importancia y gravedad de los daños producidos en la propiedad y establecer en qué medida ha resultado afectada su funcionalidad y destino (vivienda, comercio, industria). Los daños menores –como regla– no darán derecho a indemnización por este título, sin perjuicio que proceda el eventual daño emergente. Estos deterioros de escasa significación no afectan generalmente el valor locativo ni impiden el pleno uso y goce del inmueble por el consorcista afectado. El principio de buena fe impone que, en todo caso, esas reparaciones menores sean afrontadas por el propietario y luego dirija su reclamo al consorcio o al copropietario responsable, a los fines de obtener su reembolso...” (cfr. EL LUCRO CESANTE EN LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO POR DAÑOS A UNA UNIDAD FUNCIONAL, Pita, Enrique Máximo, Publicado en: LA LEY 07/05/2014, 8 • LA LEY 2014-C , 134 • RCyS 2014-VI , 73).

Traídas estas consideraciones al caso en estudio, claramente se puede advertir el déficit probatorio que ha presentado el reclamo y desde allí, la improcedencia de una condena por el rubro principal reclamado.

A ello se suma, la circunstancia de no haberse acreditado la colaboración necesaria para posibilitar la reparación en tiempo anterior.

En definitiva, más allá de que la existencia de daños en los muros se encuentre acreditada a partir de la asumida reparación por parte del consorcio, lo cierto es que, no se ha acreditado que mediara desidia por parte de este demandado para proceder a la reparación, no subsisten los daños materiales y no se han acreditado los extremos probatorios necesarios para la procedencia del lucro cesante.

En este panorama entiendo que la solución acordada en la instancia de grado es ajustada a las pruebas rendidas



y al no proceder el rubro principal, los gastos incurridos para su reclamo deben seguir igual suerte, debiéndose estar a la imposición de costas, tal como fuera decidido.

En orden a estas consideraciones propongo al Acuerdo, desestimar el recurso de apelación deducido por la parte actora, con costas a su cargo en su condición de vencida. **MI VOTO.**

Jorge PASCUARELLI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Desestimar la apelación interpuesta por la parte actora en la hoja 235 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de hojas 227/231vta. en todo cuanto fue motivo de recurso y agravios.

2. Imponer las costas de esta instancia a la parte actora vencida (art. 68 CPCC) y regular los honorarios profesionales en el 25% de lo fijado en la instancia de grado (art. 15, LA).

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPFILE JUEZA

Dr. Jorge D. PASCUARELLI JUEZ

Dra. Estefanía MARTIARENA

SECRETARIA