

CONTRATO DE LOCACION. Vivienda locada en condiciones precarias. Vicios ocultos. Existencia de un pozo ciego activo. Desmoronamiento. Reembolso de gastos efectuados por el locatario. DAÑO MORAL

L. 388406 - "Biaño Eduardo c/ Mozzi de Cerminaro Mercedes Angélica s/ daños y perjuicios" - CNCIV - SALA G - Marzo/2004

"La subsistencia de un pozo ciego activo configura una circunstancia que el locatario no podía conocer al momento de contratar por lo que su desmoronamiento durante la vigencia del término de la locación afecta gravemente el derecho que corresponde al locatario, debido a que el objeto esencial es el uso y goce de la cosa, generándose la responsabilidad del locador en tanto no haga cesar de inmediato las causas anteriores o posteriores que impidan ese goce (art. 1525 del Código Civil y su nota). Es preciso destacar que no debe interpretarse que los vicios o defectos hayan impedido de manera absoluta el uso de la cosa, sino que es suficiente una incidencia que produzca molestias serias, permanentes o transitorias, tales como las que importan sacrificios considerables para el locatario, que tornen desagradable el uso o lo conviertan en anormal (esta sala, rec. libre N° 324.906, sent. del 19/9/2001, y sus citas)."

"Es menester tener en cuenta que el uso mortificante, el mayor o menor tiempo de la interrupción en el verdadero goce del bien locado sólo se debe tomar en cuenta para determinar el grado del perjuicio que sufre el locatario sin que ello se vincule con la procedencia de las respectivas acciones (arts. 1518, 1539 -inc. 3º-, 1544, 1545, 1547 y concs. del mismo código). Por tanto, en virtud de lo que resulta de la documentación demostrativa del "quantum" de lo erogado, corresponde revocar la sentencia apelada, y hacer lugar al reembolso reclamado."

"No cabe duda que corresponde resarcir el padecimiento espiritual que, necesariamente, debió soportar el actor como consecuencia del incumplimiento de la locadora, quien alquiló la vivienda en condiciones sumamente precarias que eran de imposible conocimiento aunque el locatario hubiera puesto toda la diligencia que las circunstancias requerían, conforme se desprende del examen efectuado precedentemente."

"Recuérdese que el accionante debió vivir durante varios meses con su grupo familiar, especialmente su hija de 4 años, durante los meses de verano, en el inmueble que presentaba un pozo en el pequeño jardín, como consecuencia de haberse desmoronado el pozo absorbente activo. Por tanto, se justifica la admisión de la reparación del daño extrapatrimonial por la suma de dos mil quinientos pesos."

Texto completo

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de Marzo de Dos Mil Cuatro, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "BIAÑO EDUARDO C/ MOZZI DE CERMINARO MERCEDES ANGÉLICA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS", respecto de la sentencia de fs. 334/338, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores LEOPOLDO MONTES DE OCA-CARLOS ALFREDO BELLUCCI-

A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Montes de Oca dijo:

I.- La sentencia de la anterior instancia rechazó, en todas sus partes y con costas, el reclamo de reembolso de los gastos que el actor invocó haber efectuado con motivo del contrato de locación que las partes suscribieron el 4 de noviembre de 1994 respecto del inmueble de la calle Patricios 151, de Ramos Mejía, pcia. de Buenos Aires;; esta decisión fue únicamente apelada por aquél para exponer en esta alzada diversos argumentos en procura de la revocación, siendo que el respectivo traslado no fue respondido.//-

II.- En primer lugar, cabe destacar la conclusión contenida en la sentencia recurrida en el sentido que la vivienda locada no () se encontraba en condiciones de habitabilidad, pues apenas entregada requirió varias refacciones de carácter urgente, pero respecto de las cuales nada se reclama según los términos del escrito inicial. Surge igualmente exacto que la demandada guardó silencio en la contestación de la demanda sobre los hechos y documentos acompañados por el reclamante, en todo caso, la negativa meramente general que en forma limitada allí se expone, autoriza a conceder el efecto que prevé el art. 356, inc. 1º, primera parte, del Código Procesal. En efecto, repárese que adquiere singular importancia probatoria la comprobación notarial del 13 de diciembre del mismo año acerca del desmoronamiento de la tierra en el jardín con césped, en su parte media cercana a la pared medianera derecha, debido a la ignorada existencia de un pozo ciego, circunstancia que permitió observar la considerable profundidad del hueco resultante, tal como concuerda con las fotografías adveradas que también se encuentran incorporadas al proceso, reveladoras que fue precariamente tapado con una puerta en desuso por el propio accionante.-

En este sentido es preciso agregar que el desmoronamiento de marras, reconocido por la accionada en virtud de su ya señalada actitud procesal, se encuentra corroborado por las coincidentes manifestaciones de quienes se ocuparon de solucionar esa grave anomalía, en ocasión incluso de reconocer las facturas correspondientes a los gastos pagados por el actor (ver especialmente constancias de fs. 269 vta., así como la respuesta de fs. 298, entre otros varios reconocimientos de autenticidad)). En este orden de ideas, a fin de precisar el comportamiento contractual de la accionada, es menester señalar que la finca de marras era frentista de la red colectora de cloaca, declarada de uso obligatorio a partir del mes de enero de 1977;; asimismo, de acuerdo con la plancheta técnica, se comprobó que el inmueble poseía conexión externa empalmada a la red, pero no fueron enlazadas las instalaciones internas a la conexión existente -presuntamente realizada después por el reclamante- como así tampoco consta el cegamiento de pozos absorbentes (pozo negro), dado que depende exclusivamente de la voluntad del cliente el ingreso al sistema, debido a que todo lo relacionado con estas instalaciones internas compete al propietario (cfr. el inobservado informe de "Aguas Argentinas" que se agrega a fs. 294).-

También debe apreciarse que de inmediato, ante los desperfectos apuntados, el actor comunicó su voluntad extintiva del contrato, mediante la comunicación recepticia del 15 de diciembre de 1994 (ver fs. 293), pero ante la actitud obstativa de la contraria, se vió

precisado a realizar los gastos necesarios para dejar el inmueble en condiciones de habitabilidad, es decir, con un mínimo de seguridad para todo su grupo familiar, especialmente para su pequeña hija de 4 años que mencionó en el referido documento y cuya existencia no fuera desconocida por la demandada ni siquiera en el ámbito procesal.-

Desde luego, que más allá de cualquier interpretación que pueda efectuarse con base en las estipulaciones del contrato, lo cierto es que la subsistencia de un pozo ciego activo configura una circunstancia que el locatario no podía conocer al momento de contratar por lo que su desmoronamiento durante la vigencia del término de la locación afecta gravemente el derecho que corresponde al locatario, debido a que el objeto esencial es el uso y goce de la cosa, generándose la responsabilidad del locador en tanto no haga cesar de inmediato las causas anteriores o posteriores que impidan ese goce (art. 1525 del Código Civil y su nota). Es preciso destacar que no debe interpretarse que los vicios o defectos hayan impedido de manera absoluta el uso de la cosa, sino que es suficiente una incidencia que produzca molestias serias, permanentes o transitorias, tales como las que importan sacrificios considerables para el locatario, que tornen desagradable el uso o lo conviertan en anormal (esta sala, rec. libre n° 324.906, sent. del 19/9/2001, y sus citas).-

Bajo tales premisas, es menester tener en cuenta que el uso mortificante, el mayor o menor tiempo de la interrupción en el verdadero goce del bien locado sólo se debe tomar en cuenta para determinar el grado del perjuicio que sufre el locatario sin que ello se vincule con la procedencia de las respectivas acciones (arts. 1518, 1539 -inc. 3º-, 1544, 1545, 1547 y concs. del mismo código). Por tanto, en virtud de lo que resulta de la documentación demostrativa del "quantum" de lo erogado, corresponde revocar la sentencia apelada, y hacer lugar al reembolso reclamado por la suma de un mil setecientos sesenta pesos: asimismo, la condena en costas que corresponde imponer a la demandada perdedora (art. 68, Código Procesal) incluyen los gastos causídicos generados por el proceso, es decir, los "gastos de escribanía" indicados en la liquidación de fs. 147 vta.-

No cabe duda que corresponde resarcir el padecimiento espiritual que, necesariamente, debió soportar el actor como consecuencia del incumplimiento de la locadora, quien alquiló la vivienda en condiciones sumamente precarias que eran de imposible conocimiento aunque Biaño hubiera puesto toda la diligencia que las circunstancias requerían, conforme se desprende del examen efectuado precedentemente. El lapso del efecto lesivo transcurrió desde que se produjo el desmoronamiento el 10 de diciembre de 1994 hasta que el reclamante depositó las llaves el 2 de junio del año siguiente (ver fs. 29 del expte. sobre ejecución de alquileres). Es verdad que el disponer esta reparación es una prerrogativa judicial (art. 522, cód. cit.) pero esta facultad no debe ser ejercida en forma arbitraria sino que está en función de ese control de mérito indispensable en relación con la índole del hecho generador de la responsabilidad contractual y las circunstancias del caso (ver precedente citado). Recuérdese que el accionante debió vivir durante varios meses con su grupo familiar, especialmente su hija de 4 años, durante los meses de verano, en el inmueble que presentaba un pozo en el pequeño jardín, como consecuencia de haberse desmoronado el pozo absorbente activo. Por tanto, se justifica la admisión de la reparación del daño extrapatrimonial por la suma de dos mil quinientos pesos.-

III.- Por estas consideraciones, corresponde revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda con el alcance indicado precedentemente y sus intereses que se liquidarán

de acuerdo con la doctrina del fallo plenario "Alaniz Ramona Evelia c/ Transportes 123 SACI Interno 200 s/ daños y perjuicios", a pesar del criterio contrario de esta sala.-

El Señor Juez de Cámara Doctor Carlos Alfredo Bellucci votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Montes de Oca. Con lo que terminó el acto.-

Buenos Aires, de marzo de 2.004.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia de fs. 334/338 y haciéndose lugar a la demanda, se condena a Mercedes Angélica Mozzi de Cerminaro a pagar al actor, dentro del plazo de diez días, la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA (\$ 4.260), con más sus intereses que se liquidarán desde el 10 de diciembre de 1994 hasta el momento del efectivo pago, de acuerdo con la tasa pasiva que prevé la doctrina plenaria referida en los considerandos.- Notifíquese y devuélvase. El Señor Juez de Cámara Doctor Roberto Ernesto Greco no interviene por hallarse en uso de licencia (art.109 R.J.N).//-

Fdo.: LEOPOLDO MONTES DE OCA - CARLOS ALFREDO BELLUCCI