Buenos Aires, de agosto de 2025.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados **"KITAIGRODSKY, Bernardino Néstor y otros C/ CONS DE PROP MEDRANO 333 s/ DAÑOS Y PERJUICIOS"** (n° 54.303/2023), en trámite ante la Secretaría de este Juzgado de cuyas constancias

RESULTA:

I.- Que el 3/8/2023 se presentaron **Bernardino Néstor**, **Pablo José** y **Beatriz Mirta Kitaigrodsky** por derecho propio y entablaron formal demanda contra **Consorcio de Propietarios de la calle Medrano 333** de esta ciudad, por los daños y perjuicios experimentados por filtraciones en el departamento de su propiedad.

Señalaron que son titulares dominiales de la unidad funcional N° 10 del piso 3°, departamento "B" del edificio ubicado en la calle Medrano 333, de esta ciudad.

Relataron que el inmueble de autos se encuentra arrendado por Luciano Marcelo Adam, quien vive junto a su

madre, la Sra. Clelia Shilman.-

Indicaron que, aproximadamente los primeros días de febrero de 2023, fueron anoticiados por la Sra. Clelia Shilman de que el departamento de autos se llenó de agua, proveniente del piso superior 4° "B" ,arruinando no solo la pintura recién hecha, sino también muebles de cocina y corriendo peligro los artefactos eléctricos.-

Agregaron que **"lejos de detenerse o resolverse las filtraciones, por la inacción de los accionados, las mismas fueron creciendo en intensidad y lugares afectados extendiéndose a casi todo el cielorraso del comedor, baño, cocina lavadero y dormitorio y sus paredes.".**

Contaron que, tal fue la cantidad de agua caída que destruyó los muebles bajo mesada y alacena de la cocina.-

Destacaron haber hecho los reclamos pertinentes a través de correos electrónicos enviados a la administración de la demandada (los cuales se transcriben en el escrito liminar), reconociendo la referida que debían reparar los daños de la unidad objeto del presente litigio y ante el devenir infructuoso de los reclamos electrónicos, decidieron remitir carta documento (N° 237732689) intimando a la reparación de los daños acaecidos, misiva que no fue

#38084045#469048934#20250827140211862

contestada.-

En base a ello, desglosaron su reclamo de la siguiente manera:

DAÑO EMERGENTE:

Bajo este título, requirieron que se efectúen los trabajos del recambio de los muebles de cocina y se pinten las partes correspondientes, que estimaron en un total de **pesos quinientos treinta y cinco mil ($535.000).**

II.- El 1/9/23 se le otorgó a los autos el trámite ordinario y se dispuso el traslado de la demanda. Con fecha 30/10/23 (y auto rectificatorio del día 23/11/23) se declaró en rebeldía a la demandada **Consorcio de Copropietarios de la Calle Medrano 333** en los términos del art. 59 del Código Procesal, la que fuera notificada conforme cédula digitalizada en autos con fecha 29/2/24.-

III.- El 27/06/2024 se abrió la causa a prueba, etapa que transcurrió desde entonces hasta el decreto de clausura del 30/12/2024. Finalmente, en providencia que antecede se dictó el llamamiento de autos.-

CONSIDERANDO:

I.- Entablada la controversia en los términos precedentemente reseñados, cuadra mencionar que, con la Escritura de Permuta N° 5 y el testimonio de la declaratoria de herederos expedido por el Juzgado Nacional en lo Civil N° 63, ambos acompañados junto con el escrito de demanda, se acreditó la titularidad registral de los actores respecto del inmueble sito en la calle Medrano 333, unidad funcional N° 10, piso 3°, departamento "B", de esta ciudad.

Despejado ello, corresponde pasar al estudio del fondo de la cuestión, esto es, la existencia de los daños alegados, el origen de los mismos y, en su caso, la responsabilidad que debe atribuirse a la parte demandada. Así las cosas, debe ingresarse al análisis de la prueba rendida en autos, para verificar la existencia de las filtraciones denunciadas y su origen.

En esta dirección, cuéntase con la pericia presentada por la arquitecta Norma Beatriz Bugni, quien señaló: "**se verificaron daños en la totalidad del cielorraso del inmueble, en todos los ambientes, en forma más manifiesta en el lavadero y el baño**" (cfr. respuesta al punto "1" de la pericia presentada con fecha 19/8/24).

"**Se estima que los daños se originan por una**

#38084045#469048934#20250827140211862

filtración de agua de la instalación sanitaria posiblemente proveniente del 4° piso B, el cual no se ha podido verificar… las filtraciones podrían provenir de los desagües, posiblemente del lavadero o del baño. Según lo manifestado en el relato de los hechos en una ocasión el departamento 3°B se habría llenado de agua. Por lo que también podría provenir de una perdida en el caño de alimentación de agua. Esta información podría surgir de las tareas de reparación realizadas por el consorcio en el inmueble 4° B y en pisos superiores, en fecha posterior de febrero de 2023. Como se observa en las fotografías la intensidad de la filtración es mayor en el lavadero y el baño y por lo tanto los daños se manifiestan allí con mayor intensidad." (cfr. punto "1" de la pericia arquitectónica).-

Luego, con fecha 9/9/24, la perito respondió el pedido de aclaraciones efectuado por la parte actora y determinó que, los trabajos de reparación que se efectuaron en la unidad superior del bien objeto de autos (los que surgen de la liquidación de expensas del consorcio demandado respecto de los meses de marzo, abril, mayo y junio del año 2023 adjuntos en la demanda), son los que "… **podrían haber provocado el daño en el 3° B**".-

Dicho esto, corresponde hacer notar que, de la lectura de los resúmenes de expensas adjuntos con el escrito liminar, se advierte que en los meses referidos en los considerandos precedentes por parte de la perito arquitecta, se dejó establecido que se efectuaron trabajos en el inmueble

superior al de autos (4° "B"), "… **de plomería, búsqueda y detección de filtración en Dto. 4° B hacia las unidades de abajo. Cambio de cañería de agua fría. Reemplazo de la misma**…".-

Entonces, si bien no se pierde de vista que los daños que se produjeran en el bien inmueble de autos tienen su origen en filtraciones provenientes de la unidad superior (4° "B"), lo cierto es que los arreglos y refacciones que se llevaron a cabo en la unidad referida, fueron realizados por parte del ente consorcial, llevándose a cabo un **cambio de cañería de agua fría**, que, en definitiva, era la responsable de ocasionar los daños en el inmueble de autos que aquí se reclaman.-

Finalmente, el día 14/11/2024 la perito arquitecta determinó que el costo total de las reparaciones de la unidad siniestrada de la actora ascendía a un monto total de **pesos tres millones novecientos mil ($3.900.000)**, teniendo en consideración los trabajos de pintura total - con enduido parcial, con fijador y terminación en látex: material y mano de obra -; reemplazo de muebles de cocina bajo mesada y alacena, con remoción de mesada y reinstalación; y revisión de instalación eléctrica.-

II.- Dicho esto, corresponde hacer notar que la emplazada no contestó la demanda entablada en su contra y, vale decir, que resulta especialmente valorable la renuencia

#38084045#469048934#20250827140211862

de aquella a presentarse a contestar demanda y el absoluto silencio que ha guardado durante la tramitación del proceso, que autoriza a tener por ciertos los hechos conforme fueron expuestos por la actora, en los términos del artículo 356, inciso 1, del Código Procesal. Ello, implica una presunción favorable a los derechos de aquélla, que sólo podría desvirtuarse mediante prueba en contrario, conforme lo ha señalado nuestro Alto Tribunal en reiteradas oportunidades ***(cfr. Fallos 259:364;264:221, 288:170, entre otros)***.-

Consecuentemente, dicha postura asumida por la parte demandada en autos exime de mayores consideraciones en relación al origen de los daños y filtraciones que se provocaran en la unidad reclamante.-

III.- Probados como se encuentran los daños en el inmueble por los que se reclamó, así como el origen de los mismos, corresponde establecer la responsabilidad que la accionante atribuye al consorcio demandado.-

Liminarmente, cabe recordar que el Consorcio, como persona jurídica, es el responsable frente a otros copropietrarios o terceros de los daños que se puedan producir en las partes o cosas comunes. En esa línea, los copropietarios se encuentran obligados al pago de las expensas comunes originadas en los gastos comunes de conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes (conf. art. 2046 del mencionado cuerpo normativo). Por ello, no solo existen las expensas de administración sino también las específicas de reparación y conservación de las partes y bienes comunes, siendo ambos

gastos necesarios para asegurar a los condueños del edificio el uso, goce y disfrute de sus propiedades singulares, pues tienen por objeto la conservación de los bienes comunes e impedir su deterioro ***(ver sobre el tema, Racciatti, Propiedad por pisos o por departamento, ed. Depalma, Buenos Aires, 1982, 3ra.edición, pág.327; Areán, Beatriz, Derechos Reales, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, 6ta. ed., T. 2, pág.604/5; Abreut de Begher, Liliana, Cobro de expensas en el régimen de la propiedad horizontal, ed. Quorum, Buenos Aires, 2005, pág.7).***

De conformidad con el art. 2040 del Código Civil y Comercial de la Nación, son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal.

Asimismo, el art. 2041 de dicho cuerpo normativo, dispone que son cosas y partes necesariamente comunes las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión… (inc. "f").-

Bajo estos lineamientos, para determinar quién debe cargar con el gasto de una reparación no interesa establecer dónde se manifestó el daño sino cómo se originó; pues, si se originó en un bien común, el pago deberá efectuarlo el consorcio y, si se originó en un bien de propiedad exclusiva, el pago corresponderá al titular de ese bien ***(conf. Gabas, Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal, pag. 171; CNCiv, Sala A, 27/04/94, Expte. N°***

144.263) (conf. doctrina y jurisprudencia citada en CNCiv., Sala H, "Díaz, Graciela Viviana c. Cons. de Prop. Av. del Libertador Gral S. Martín 4560 y otro s/ daños y perjuicios derivados de la vecindad", del 24 de octubre de 2011, publicado en la ley online, Cita Online: AR/JUR/71000/2011).

En base a lo expuesto, de conformidad con los elementos probatorios descriptos precedentemente y toda vez que la accionada fue declarada rebelde, sin invocar ni probar ninguna eximente de responsabilidad, no cabe más que tener por acreditado el incumplimiento de la demandada respecto de la obligación a su cargo.

Por lo tanto, a la luz de los principios antes reseñados y teniendo en cuenta las conclusiones de la perito en tanto ha quedado debidamente acreditado que el inmueble de los accionantes sufrió daños por las filtraciones -cuyo origen tiene causas en los desperfectos de la cañería que conduce agua fría de la unidad superior (4° "B") y por la cual se llevó a cambio su reemplazo -, respecto a los que debe responder el Consorcio demandado y, por lo tanto, corresponde hacer lugar al reclamo formulado por la actora.

IV.- Fijado lo anterior, corresponde abordar la extensión de la reparación.-

DAÑOS MATERIALES:

Ante todo vale recordar que la indemnización por este tipo de daños cumple una función de equilibrio patrimonial, es decir que está destinada a colocar el patri-

monio dañado en las mismas condiciones en que se encontraba con anterioridad al hecho. Lo que importa sobremanera a la víctima es demostrar la existencia del daño y su extensión, aunque la omisión en el último de los aspectos no significa el rechazo, sino sólo su fijación prudencial; considerada en todo el contexto del proceso y de las circunstancias que rodearon al hecho desencadenante.-

Para graduar este apartado del reclamo, resultan de especial relevancia las conclusiones periciales de la arquitecta al contestar el pedido de aclaraciones de la actora del día 14/11/24. Allí precisó que: "**se estima pintura total, con enduido parcial, con fijador y terminación en látex: Material y Mano de obra se estima $2.000.000 (pesos dos millones). Reemplazo de muebles de cocina Bajo Mesada y alacena, con remoción de mesada y reinstalación: $1.800.000(pesos un millón ochocientos mil). Estimado de revisión de instalación eléctrica $200.000.- Se estima un total de $3.900.000 (pesos tres millones novecientos mil). Estos valores son estimados en materiales estándar similares a lo existente**".-

Por lo expuesto, es que habré de darle fuerza probatoria a las conclusiones arriba por la experta, en virtud de lo cual el presente rubro habrá de prosperar por la suma indicada de **pesos tres millones novecientos mil ($ 3.900.000).-**

V.- En cuanto a las costas, atento el resultado global obtenido, corresponde que sean impuestas al demandado vencido (artículo 68, primer párrafo, del Código Procesal).-

VI.- El plazo para el cumplimiento de la condena se fija en diez días.-

VII.- En lo relativo a la tasa de interés a aplicar, de acuerdo a lo establecido por la doctrina plenaria sentada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil en los autos ***"Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ Daños y Perjuicios"*** del 20/04/09, corresponde aplicar la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, tasa que deberá ser contemplada respecto al capital reconocido desde la fecha de la fecha de la pericia del día 14/11/24, hasta su efectivo pago.-

Por ello, en virtud de lo expuesto precedentemente y con los indicados alcances, juzgado en definitiva, **FALLO**: Haciendo lugar a la demanda entablada el 3/8/2023. En consecuencia, se condena al **Consorcio de Copropietarios de la Calle Medrano 333** a abonar a los actores las sumas indicadas en el Considerando IV, con más sus intereses, a liquidar según el sistema establecido en el Considerando VII, en el término de diez días. Todo ello con costas al vencido. **Notifíquese a las partes por cédula a confeccionarse en Secretaría.-**

En orden a lo que surge de las constancias de autos, atendiendo a la naturaleza del pleito, su complejidad y contenido económico, etapas cumplidas, y lo que establecen los

Fecha de firma: 27/08/2025
Firmado por: JAVIER HUMBERTO FERNANDEZ, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38084045#469048934#20250827140211862

arts. 1, 3, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 21, 24, 29 inc. a), b) y c), 51, 52, 58 y concordantes de la ley 27.423, regúlense los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora, **Dr. Bernardino Néstor Kitaigrodsky**, en la suma de **pesos novecientos nueve mil cuatrocientos sesenta y ocho ($909.468**) equivalente a doce (12) UMA y los de la perito arquitecta, **Norma Beatriz Bugni**, en la suma de **pesos quinientos treinta mil quinientos veintitrés ($530.523**) equivalente a siete (7) UMA.

En lo que respecta a la mediadora interviniente **Dra. María Celina López**, estese a lo normado por el decreto 1467/11, modificado por el Decreto 527/25, anexo II, artículo 2, inc. "E" ($172.800), equivalente a dieciséis (16) UHOM.-

En todos los casos se fija el plazo de diez (10) días para el pago y se hace saber que en las sumas reguladas no se encuentra incluido el Impuesto al Valor Agregado, que deberá ser soportado por quien debe abonar los honorarios. **NOTIFIQUESE.-**

Fecha de firma: 27/08/2025
Firmado por: JAVIER HUMBERTO FERNANDEZ, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38084045#469048934#20250827140211862