

NEUQUEN, 26 de septiembre de 2017.

## Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "MODOLO ELENA AUDOLIA Y OTRO C/ LOMBARDO MARINA BEATRIZ S/ D. Y P. DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL DE PARTICULARES", (JNQCI2 EXP Nº 508658/2015), venidos a esta Sala II integrada por los Dres. Federico GIGENA BASOMBRIO y Patricia CLERICI, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela ROSALES y, de acuerdo al orden de votación sorteado, la Dra. Patricia CLERICI dijo:

- I.- La parte actora interpuso recurso de apelación contra la sentencia de fs. 162/165 vta., que rechaza la demanda, con costas al vencido.
- a) La recurrente se agravia señalando que la a quo ha interpretado erróneamente la pericia técnica, ya que si bien está de acuerdo con la existencia de humedad, y que los daños provocados a los actores fueron ocasionados por esa humedad, dice que no se ha podido determinar de donde venía la humedad.

Dice que existe una contradicción en la pericia, en tanto surge claramente que la humedad se debe al desnivel existente entre los lotes, encontrándose el lote de los actores 1,5/1,8 metros por debajo del lote de la demandada, por lo que la humedad viene del terreno lindante.

Sigue diciendo que la a quo no ha prestado atención a la denuncia hecha ante el municipio de esta ciudad -Dirección de Control y Fiscalización-, a raíz de la cual concurren inspectores municipales a la propiedad de los actores sita en calle Alberdi nº 550, donde se constató que la propiedad sufrió deterioros provenientes de filtraciones de humedad del lote lindero Este; también se constató que la



propiedad de los actores cuenta con planos presentados. Agrega que con fecha 7 de julio de 2014, los inspectores concurren a la vivienda de calle Entre Ríos  $n^{\circ}$  246, intimando al propietario la presentación de planos actualizados.

Considera que tampoco la jueza de grado ha tenido en cuenta lo dictaminado por el ingeniero Raúl Lombroni, quién realizó la constatación e informó que el deterioro que ha sufrido la pared medianera, ubicada al este, que linda con la propiedad de la demandada es consecuencia de la ruptura de la cañería de esta última vivienda, y que, al estar en un nivel más alto, se saturó con agua del patio y la pared sufrió una contrapresión, por la cual el agua pasó al depósito y deterioró el muro.

Manifiesta que la pericia de autos fue impugnada por su parte, poniendo en conocimiento de la a quo que, al momento de presentares el perito en el domicilio de los actores, estaba acompañado por la demandada y otra persona desconocida, no correspondiendo que las partes estén en ese acto procesal.

Cuestiona que la jueza de grado afirme, como motivo para rechazar la demanda, que el muro no tiene aislaciones hidrófugas, acorde al hecho de que se encuentra enterrado, preguntándose quien tiene la obligación de realizar dicha aislación, teniendo en cuenta que el terreno en desnivel se apoya sobre la pared de la parte actora. Cita jurisprudencia.

Denuncia que la sentencia de primera instancia no ha aplicado los arts. 2.633 a 2.636 y 2.018 del Código Civil.

Señala que de acuerdo con las normas citadas, el propietario del terreno colindante, o sea el demandado, debió tomar todas las medidas necesarias para evitar el paso de las aguas, sean pluviales o no pluviales, y humedades.



Cuestiona la valoración que hace el fallo apelado de las testimoniales rendidas en autos.

Afirma que se descalifica el testimonio del señor Romero, por que su declaración no es consecuencia de la observación personal; y que no se hace mención a los dichos de la testigo Jaqueline, quién dijo que la inundación provenía del lote de la demandada.

Sostiene que merece atención lo informado por el EPAS, como así también lo que surge del mandamiento de constatación.

b) La parte demandada contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 178/vta.

Dice que tanto el plomero como el ingeniero actuantes no presenciaron averías o pérdidas de agua alguna desde su propiedad. Agrega que ello fue verificado por personal de la cuadrilla de EPAS, a tal punto que drenaron el agua en su oportunidad.

Entiende que los testimonios aportados por la actora no tienen precisión, ni dato alguno sobre el hecho generador de los daños.

Concluye en que no se ha acreditado que la pérdida de agua provino del inmueble de su propiedad.

Considera aue las filtraciones fueron consecuencia de las lluvias, grandes en ese período, acontecimiento natural ajeno a su parte. Da como ejemplo que para la misma época, abril de 2014, el EPAS tuvo problemas por un caño que se encuentra en la calle, el que colapsó ante el gran caudal de agua que recibió por la lluvia.

II.- Ingresando al tratamiento del recurso de apelación de autos, entiendo que la sentencia recurrida debe ser confirmada.



Tal como lo señala la a quo, si bien se ha constatado la existencia de daños en la pared medianera, como así también que dichos daños son consecuencia de humedad que ha afectado al muro, no se ha probado el origen de esa humedad.

No se discute que el día 10 de mayo de 2014 se filtró agua en el depósito ubicado en la parte posterior de la vivienda de los actores, pero lo que no se ha podido probar es la causa de esta inundación, en otras palabras, de donde provino el agua que afectó la pared medianera de la vivienda de los actores. Por lo que mal puede atribuirse responsabilidad a la demandada en la producción de los daños.

El informe del perito es claro al respecto: "Es evidente que el daño ha sido provocado por la humedad, no pudiéndose en este momento ver de donde provenía ya que a la fecha está totalmente seco...En cuanto a la procedencia del agua que provocó los daños hacemos a continuación las siquientes observaciones: 1.- El lote de la Sra. Lombardo tiene una importante pendiente hacia la calle Entre Ríos. 2.- La calle Entre Ríos tiene una fuerte pendiente hacia el sur, es decir un desagüe natural imposible de inundarse. 3.- El lote de la Sra. Modolo con respecto al de la Sra. Lombardo tiene un desnivel importante, de aproximadamente 1,50/1,80 por debajo (no pudo medirse por la cantidad importante de vegetación presente en el primero... Este último punto es de importancia fundamental ya que determina que la parte dañada de la pared no está en contacto con el lavadero, sino en contacto directo con la tierra, por debajo del nivel del piso del lavadero de la Sra. Lombardo... vemos que en la pared lindera no existe ningún tipo de cañerías que pudieran romperse... No se observa ningún rastro de roturas de caños de agua, ni de reparaciones que pudieran haberse efectuado… Sin lugar a dudas podemos afirmar que el agua no proviene de rotura de ningún caño de la



casa de Lombardo. En este momento es imposible determinar el origen del agua que dañó el muro de la Sra. Modolo, si podemos afirmar que es agua proveniente del subsuelo y su origen en este momento es imposible de determinar... Teorías se pueden hacer muchas, ya que el agua puede provenir de cualquiera de los inmuebles que están por encima del nivel de la casa de la Sra. Modolo, como ser los frentistas sobre la calle Entre Ríos linderos con la propiedad de la Sra. Lombardo, o inclusive de frentistas de la calle Ministro González, cuyos fondos lindan con el lote de la Sra. Modolo. Otra posibilidad a considerar... es que un desborde de las redes de cloacas de la calle Entre Ríos, a causa de alguna obstrucción, haya saturado las napas freáticas y provocado que el agua hiciera un camino siguiendo los desniveles naturales, aflorando en e1depósito cuestión…".

Si bien es cierto que la actora ha impugnado el informe pericial, no lo ha hecho respecto de estas conclusiones del experto. En cuanto a la presencia de la demandada y otra persona en el momento en que el perito inspeccionó el domicilio de la actora no se advierte en que puede influir en la validez del informe pericial. En todo caso debió la actora denunciar parcialidad en el perito, si es que entendía que ello es así, y no lo ha hecho.

Las conclusiones del perito de autos se ven ratificadas por los testimonios rendidos en la causa. El testigo Martín Facundo Guevara, vecino de los actores y de la demandada, da cuenta que en oportunidad de producirse la inundación en el depósito de la casa de los demandantes, había agua en la calle proveniente de la red cloacal, que rebalsaba la boca de inspección que está sobre la vereda de calle Entre Ríos, entre Ministro González y Alberdi.

La testigo Jaqueline Gisela Romero, empleada doméstica de los actores, relató que la filtración hacia el



depósito provenía de un costado de la pared, y que sabe por dichos de otras personas que la casa de la señora Lombardo también estaba llena de agua.

En tanto que el testigo Cristian Federico Bogliacino, si bien es sobrino de la demandada, explica, en razón de su profesión (arquitecto) que en la zona donde se ubican las viviendas de las partes es común que existan filtraciones de agua, y que ellas afloren en los lugares más bajos.

De la prueba producida no encuentro que pueda atribuirse responsabilidad a la demandada por los daños sufridos por los actores, ya que no se ha acreditado que el agua que dio origen a la humedad y a los daños procediera del inmueble de la accionada.

Antes bien lo sucedido aparece como un caso fortuito, ya que razonablemente puede entenderse, conjugando las pruebas pericial y testimonial, que el agua que inundó por única vez- el depósito de los actores provino o tuvo su origen en problemas en la red cloacal, que hizo que rebalsara hacia la calle y seguramente hacia el subsuelo, aflorando en el inmueble de los actores, el que se encuentra ubicado en una zona más baja respecto de sus vecinos. Puede haber habido agua, en ese momento, también en el inmueble de la demandada, conforme lo dice la testigo Romero, pero es altamente probable que esa agua proviniera de la obstrucción del sistema cloacal, y drenó hacia la casa de los actores por ser un lugar naturalmente más bajo.

Conforme lo dicho, no se ha probado la existencia de nexo causal adecuado entre el daño y la conducta de la demandada y/o cosas de su propiedad.



III.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación de la parte actora y confirmar el resolutorio apelado.

Las costas por la actuación en la presente instancia se imponen a los actores perdidosos (art. 68, CPCyC).

Regulo los honorarios de los letrados actuantes ante la Alzada en las sumas de \$2.470,00 en conjunto para los Dres. ... y ... (h); y \$3.535,00 para la Dra. ..., de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la ley 1.594.

## El Dr. Federico GIGENA BASOMBRIO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta Sala II

## **RESUELVE:**

- I.- Confirmar la sentencia de fs. 162/165 vta.
- II.- Imponer las costas de Alzada a los actores
  perdidosos (art. 68, CPCyC).
- III.- Regular los honorarios de los letrados actuantes ante la Alzada en las sumas de \$ 2.470,00 en conjunto para los Dres. ... y ... (h); y \$ 3.535,00 para la Dra. ..., de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la ley 1.594.
- IV.- Registrese, notifiquese electrónicamente y,
  en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dr. Federico Gigena Basombrío - Dra. Patricia M. Clerici Dra. Micaela S. Rosales - SECRETARIA