000240/2024

Comodoro Rivadavia, veinticuatro de junio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDOS:

Estos autos caratulados: **"<Persona 1> C/ <Persona 2> y Otros - S/ ACCIÓN INNOVATIVA (Sumario)", Expte. N° 240/2024**, en trámite recursivo por ante esta Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en esta ciudad de Comodoro Rivadavia.

I. Mediante ID 1918409 la parte actora, interpone recurso de casación contra la sentencia definitiva N° 29/2025 de fecha 29 de abril de 2025. Invoca las causales del inc. d del art. 291 por incluir el fallo "disposiciones manifiestamente contradictorias" y "arbitrariedad", conforme el art. 291, inc. e.

II. En orden a la verificación de los requisitos formales de admisibilidad se advierte que han sido cumplimentados teniendo en cuenta las exigencias previstas en los arts. 292 y 293 del CPr. y Acuerdo Plenario del STJCh 3821/09. Fue interpuesto en término, y se constituyó domicilio ante el Superior Tribunal de Justicia, en calle <Lugar 1> de la Ciudad de Rawson. Ha respetado el máximo de extensión de acuerdo a lo establecido en el art. 1 del anexo del Reglamento aludido y se confeccionó la carátula exigida por el art. 2 de la reglamentación. Cumple con lo preceptuado en los incs. a) y b) del art. 3 en cuanto demuestra la definitividad de la sentencia; y acredita estar exceptuada del pago de tasa por gozar del beneficio de litigar sin gastos y con el recaudo referido en el inc. b) del art. 292 y ap. IV del inc. c) del mencionado art. 3 del Anexo referenciado, en tanto invocan causal casatoria de los incs. d) y e) del art. 291 del CPr.

Los recaudos contenidos en los apartados I, II, III y IV del inc. c) en cuanto refieren al relato claro y preciso de las circunstancias relevantes del caso; a la demostración que el pronunciamiento les causa un gravamen no derivado de su propia actuación, efectuando una crítica de los fundamentos dados, y mencionando las normas jurídicas violadas o erróneamente aplicadas; también se advierten cumplidos.

III. En función de lo expuesto, cabe sintetizar ahora el memorial del recurso.

Respecto a la causa contenida en el inciso e) del art. 291 considera el presentante que la sentencia dictada por esta Cámara de Apelaciones es arbitraria y, se aparta de las constancias del caso, cuando descalifica el fallo de primera instancia con argumento en la supuesta vulneración de la igualdad entre las partes -primer agravio del demandado- y valora prueba documental -Informe del maestro mayor de obras (MMO) <Persona 3> y un pendrive con fotos- que no se incorporó al expediente de forma regular, por cuanto no se corrió traslado, ni se otorgó chance de impugnar una resolución que admita la prueba.

Dice que, so pretexto de paliar una supuesta desigualdad entre las partes, los jueces cometieron otra arbitrariedad, al negarle todo derecho a su parte, con el agravante de que la inclusión de la prueba y los fundamentos articulados se dan de cara con las constancias de la causa. Denuncia violación del debido proceso.

Destaca que se resolvió sin considerar los antecedentes de las decisiones asumidas en el caso mediante la SI N°650/2023, toda vez que la decisión de

la jueza de primera instancia de denegar la prueba de la parte demandada fue sostenida también por la Cámara, cuando la parte demandada lo solicitó, tema que llegó firme y precluido a la alzada, y que no mereció siquiera mención de los jueces que votaron, pese a ser exactamente los mismos magistrados.

Asevera que la omisión de consideración de ese antecedente, así como la diferencia en el tratamiento dado a la misma cuestión, que ya había atendido la Cámara en un sentido diametralmente opuesto, demuestran el grosero yerro en el fallo e implican un desapego a la realidad, careciendo así de razonabilidad y de legalidad los fundamentos esgrimidos.

A continuación, critica el análisis que se efectuara respecto a la conducta asumida por las partes evaluándose una desigualdad que no existió. Dice que se le reprocha a su parte, y a la jueza de grado la conducta asumida en relación a la incorporación del informe, pero no se repara en que tardíamente el demandado se acordó -más de tres meses después de haber hecho mención del documento en su escrito- de subir el informe del MMO <Persona 3> a la causa (confeccionado cuatro meses antes).

Asevera que no se puede reprochar la negligencia a otra persona que a la misma demandada.

Analiza que la falta de acción temporánea de las demandadas, que el tribunal abordó como falta de igualdad entre las partes devino en una decisión arbitraria porque la urticante injusticia e ilegalidad procesal de lo resuelto no respeta las normas procesales sobre la preclusión y cargas de las partes.

Dice que la omisión de considerar la decisión arribada por el mismo tribunal y la conducta desplegada por la demandada demuestra la arbitrariedad de lo resuelto que vulnera las reglas del debido proceso.

Seguidamente, sostienen que la sentencia es arbitraria por cuanto lo resuelto sobre responsabilidad civil, vulnera el derecho a la reparación sin atender al derecho vigente y a las constancias del caso.

Resalta que no se verifica entre los votos que conforman la mayoría un marco de unidad lógica, ya que cada votante apuntó a diferentes argumentos legales para rechazar la pretensión resarcitoria sin respetar en ningún caso los fundamentos normativos básicos ni la prueba de autos.

Dice que la primera votante sustenta su decisión, en el erróneo argumento de que es la parte actora la que debe probar el estado previo de la unidad funcional, fundamento que es falaz. Expresa que el daño resarcible requiere de la prueba de un daño cierto, personal, subsistente y que recaiga sobre un interés tutelable, y con los informes agregados a la causa y con la prueba pericial fue acreditado, por lo que el estado anterior de la unidad funcional y, en todo caso, la antigüedad del daño es irrelevante para su parte.

Entiende que la jueza se equivoca en su análisis porque no está discutida la antigüedad del daño y, solo es posible poner en tela de juicio ese aspecto mediante una excepción de prescripción con carga de la prueba para el demandado que la interpone, lo que no se verificó en autos. Advierte que la falta de discusión sobre la antigüedad del daño, que no surge de la pericia,

descarta totalmente la posibilidad de un análisis como el que hizo la primera votante.

Agrega que también desconoce el voto las reglas del daño continuado, que constantemente se viene ocasionando, lo que fue constatado por el perito quien vio la causa de producción continuada de daños.

Explica además que ante la existencia de dominio es sucesora del titular anterior en todos los derechos y acciones relativos al inmueble (ya que se transmite lo principal con lo accesorio y todos los derechos sobre el bien), por lo que tampoco cabe la conclusión arribada.

Reprocha seguidamente que, sin que medie impugnación de la pericia, sostuviese la jueza que el daño probado en la causa no tiene relación adecuada con las filtraciones de agua de los pisos superiores, de propiedad de las demandadas, pese a que ello fue corroborado por el perito. Señala que no se le puede reprochar falta de fundamentación científica al informe, cuando se trata de algo tan básico. Señala que por cuanto el perito vio pérdidas y constató la existencia de agua en las paredes, fuera del sector de los tabiques de los servicios comunes de las tres unidades funcionales, no necesita fundar lo que sus sentidos están constatando e informa al tribunal en su dictamen.

Dice que se realizó un recorte absurdo e inadecuado de la relación de causalidad que resulta irrazonable, ya que cualquier hombre medio sabe que la humedad sí daña las edificaciones.

Concluye que los defectos de hecho y de derecho descriptos derivan en un voto arbitrario.

Analiza seguidamente que el segundo votante no participó de estas ideas y basó su voto –arbitrariamente- en la situación del tabique de servicios de las tres unidades funcionales y en la demolición de ese tabique por la actora sin el consentimiento de las demás personas.

Señala que tal análisis es erróneo por cuanto el tabique no es más que un panel que hace las veces de pared y se encuentra plenamente dentro del departamento de la parte actora y sirve para separar el baño de la cocina. Entiende que ello es demostrativo de que la determinación que hace el segundo votante sobre el carácter de propiedad del consorcio (que no existe) sobre ese muro es incorrecta y dogmática. Alega que la mención de la ley de propiedad horizontal es inapropiada, ya que es aplicable el art. 2041 del C.C.C. y en la enumeración del artículo, nada refiere al muro divisorio interior, llamado aquí tabique, que no tiene ninguna relevancia estructural, por lo que el punto de partida del juez es incorrecto.

Dice que no puede confundirse las cañerías de servicios comunes, con un mero tabique que los oculta y cumple el rol de pared interna y se trata de meros paneles, y no tiene absolutamente nada que ver con la causalidad en los daños sufridos sino que es otra consecuencia dañosa sufrida.

Refiere que surge del informe del MMO <Persona 4> presentado con la demanda, las pérdidas de agua desde los pisos superiores impidieron el retiro de los paneles por su estado de deterioro y no había forma de desarmarlo y armarlo.

Critica que, arbitrariamente el segundo votante tomara un hecho no causal para darle una entidad exorbitante, para eliminar un curso causal adecuado probado y constatado por el perito.

A continuación, denuncia que el fallo incurre en arbitrariedad además ya que a la par que se rechaza la reclamación de indemnización, admite la acción preventiva, decisión que es totalmente imposible desde lo jurídico, ya que los requisitos de ambas acciones (resarcitorias y preventivas) son los mismos.

Expone que dicha contradicción interna es insalvable, y demuestra falta de coherencia en el fallo y disposiciones absolutamente contradictorias, que no admiten justificación alguna.

Solicita que se case la sentencia por arbitrariedad e ilegitimidad, por no respetar el derecho vigente ni la prueba, ni guardar cohesión interna.

Seguidamente cuestiona por arbitraria la modificación de la condena del IPV en ausencia de recurso por esa parte y frente a la petición de la parte demandada recurrente que requirió expresamente la condena exclusiva del instituto en todos los puntos de su escrito.

Sostiene que se incumplió con el art. 274 del Cpr. y se violó el principio de congruencia, toda vez que, sin materia de agravios, no corresponde modificar el fallo.

Denuncia que la magistratura incurrió en un exceso por cuanto no tenía competencia para abordar el tema de la responsabilidad del IPV. Achaca ausencia de justificación de su intromisión oficiosa en el punto, y fundamentación a su decisión adversa a los derechos de

propiedad privada de la parte actora en relación la condena de primera instancia consentida por el IPV.

Señala que el principio de personalidad del recurso, no cede en el caso, toda vez que las causas de responsabilidad de los recurrentes no se relacionan con las causas de responsabilidad del IPV. Explica que el IPV ni siquiera responde por el C.C.C. -como los demandados-, sino por una ley especial de carácter local que nada tiene que ver con los particulares recurrentes y sus hipótesis de responsabilidad.

Encuentra vulnerado su derecho de defensa y debido proceso, por cuanto el tribunal modificó el fallo de primera instancia sobre un punto no discutido y sobre el que no se ejerció ningún tipo de posibilidad defensiva.

Concluye que por ello la sentencia es nula por vicios insalvables que determinan la casación y descalificación del fallo.

Finalmente señala por cuanto no debió revocare la condena al IPV, era procedente el agravio de la parte en relación a la tasa de interés y actualización de las indemnizaciones a valores actuales, agravios que fueron rechazados sin tratamiento tras modificarse el fallo de primera instancia sobre la responsabilidad de los recurrentes.

IV. Sintetizados los agravios corresponde examinar la admisibilidad de los motivos casatorios invocados.

1.Contuviere disposiciones manifiestamente contradictorias -art. 291 inc. d) CPr.

Entrando al tratamiento del recurso de casación respecto a esta causal, se advierte que este inciso plasma la situación de la sentencia autocontradictoria.

Genaro R. Carrió nos enseña que "un fallo puede ser autocontradictorio ya porque declara un precepto aplicable y sin embargo no lo aplica, ya porque afirma y rechaza a la vez un mismo hecho relevante para la solución del caso, ya porque niega en la conclusión lo que se sigue necesariamente de sus fundamentos normativos o fácticos" y presenta el doctrinario el vicio como una de las causales de arbitrariedad para interponer el extraordinario federal ("El recurso extraordinario por sentencia arbitraria", AbeledoPerrot, 1983, T° primero, p. 281).

El Superior Tribunal de Justicia, en SD N° 10/94, dijo, la pauta de no contradicción responde a un principio de racionalidad, que exige que no se niegue explícita o implícitamente en la conclusión, lo que se afirma en el desarrollo que antecede o viceversa. (Sum. 02660 JUBA).

En la resolución tachada de contradictoria deben concurrir dos proposiciones o juicios, de los cuales uno afirma lo que el otro niega, y no pueden ser a un mismo tiempo verdadero ni a un mismo tiempo falso. La expresión "manifiestamente" a que se refiere el art. 291 inc. "d" del Código ritual, exige que la contradicción sea clara, evidente, manifiesta y tan perceptible que nadie pueda razonablemente dudar de ella (www.rae.es).

Precisado ello, se advierte que la crítica del casacionista no logra evidenciar la contradicción que invoca pues omite considerar los elementos que los jueces tuvieron en cuenta para tener por incumplida la carga de la prueba en cuanto a la extensión del daño que se reclama, mediando explicación clara de las razones

por las que revocaban la condena dispuesta en la instancia de grado.

Por lo expuesto, en el caso, cabe declarar formalmente inadmisible el recurso de casación por auto contradicción por no hallarse reunidos los requisitos establecidos en el inc. "d" del art. 291 del CPr.

2) Arbitrariedad –art. 291 inc. e) CPr.

Si bien los tribunales de grado son soberanos para fijar los hechos de la causa y meritar las pruebas, la queja se orienta al reexamen de la calificación e interpretación que hizo el *ad-quem* de los hechos objeto del juicio y las normas aplicables, y tales actividades intelectivas son cuestiones netamente jurídicas o de derecho, que pueden y deben ser conocidas por el Máximo Tribunal si se funda en la posible concurrencia de un error en la subsunción de las cuestiones de hecho en los preceptos legales aplicables, porque de ese modo el punto se relaciona con la causal de violación de la ley por arbitrariedad (Morello: "Las cuestiones de hecho en la casación de Buenos Aires", JA 1.991 - III, p. 854; Hitters: “Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación”, p. 314).

Tal como fue planteado el caso, se concluye que el cuestionamiento del recurrente podría ir más allá de una mera disconformidad con el criterio del *ad quem* sobre el modo de resolución del conflicto y, se dirige al control de legitimidad al que la norma procesal somete la construcción lógica de la sentencia, en vinculación con los hechos de la causa y el examen de las pruebas aportadas, de modo que, el punto se relaciona con la causal de violación de la ley, en la especie arbitrariedad (art. 291 inc. e) CPr.) (Morello: “Las

cuestiones de hecho en la casación de Buenos Aires" JA 1991-III, 854).

En casos como el que nos ocupa, en que se denunció arbitrariedad de la sentencia, corresponde declarar la procedencia formal del recurso si aquella es descalificable porque lo decidido podría no resultar una derivación razonada del derecho vigente en atención a las circunstancias de la causa.

Consecuentemente con lo dicho anteriormente corresponde declarar procedente el recurso planteado por la causal prevista en el art. 291 inc. e) del C.P.C.C.Ch. Por lo expuesto se concede el recurso de casación interpuesto por la actora por la causal de arbitrariedad.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la Ciudad de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E

1°) Declarar la admisibilidad del recurso de casación interpuesto por la actora, contra la sentencia definitiva N° 29/2025 "C" por la causal prevista en el art. 291 inc. e. Téngase por constituido domicilio ante el Superior Tribunal de Justicia.

2) Declarar procedente el recurso de casación interpuesto por la actora por la causal de violación de la ley por arbitrariedad art. 291 inc. e) del C.Pr. contra la sentencia definitiva "C" N° 29/2025.

3) Elévense las actuaciones al Excmo. Superior Tribunal de Justicia conforme lo dispone el art. 293 del C.Pr. Constituya la demandada domicilio ante el Superior en el término de dos (2) días de notificada la presente,

bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los estrados del mismo.

4) Tener presente la reserva del caso federal.**5)** Regístrese y notifíquese.

REGISTRADA BAJO EL N° 428 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS