

Poder Judicial de la Nación

Expte. N° 28.142/2.004, “Scinto, Leonardo Antonio y otro c/ Consorcio de Propietarios Demaría 4550 s/ Daños y Perjuicios”, Juzgado N° 5

///nos Aires, a los 20 días del mes de octubre de 2011,
reunidas las Señoras Jueces de la Sala “J” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: **“Scinto, Leonardo Antonio y otro c/ Consorcio de Propietarios Demaría 4550 s/ Daños y Perjuicios”.-**

La Dra. Beatriz A. Verón dijo:

1.- Contra la sentencia de primera instancia obrante a fs. 769/773 se alza la actora y expresa los agravios que lucen a fs. 786/793 que la demandada contesta a fs. 797/800.

La apelante en primer lugar cuestiona la apreciación de las constancias obrantes en la causa penal tramitada sobre el delito de “injurias”, luego rechaza haber actuado en contra de sus propios actos, y por último pone de resalto que el Consorcio sabía que ellos no eran propietarios del inmueble y que por lo tanto no se encontraban obligados al pago de las expensas vencidas.

2.- En primer lugar haré una síntesis de las quejas vertidas por la actora, su entendimiento y correcta delimitación en los términos de los arts. 271 *in fine* y 277 del rito, allanarán el camino para resolver el caso *sub examine*.

La apelante comienza por criticar la ponderación efectuada de las constancias obrantes en la causa penal caratulada “Benigno, Santa s/ Injurias” que tengo a la vista ya que entiende que de la misma se desprende el daño a su honor que confiere basamento a su acción indemnizatoria.

Pone de resalto que según la propia sentencia penal, se reputó negligente a la administración del consorcio por no haber tomado las precauciones necesarias al colocar en diferentes sectores del edificio los carteles en los que se informaba el listado de morosos en el pago de expensas y se los invitaba a limitar el uso de los espacios comunes.

Reconoce que la demandada no se comportó dolosamente, pero aduce que actuó con culpa, y razona que solamente por ello escapó al rigorismo propio del Derecho penal, observando que aún cuando la querrela fue desestimada, las costas se impusieron en el orden causado.

Sostiene que la publicación en distintos sectores del edificio Le Parc de la lista de morosos tiene “capacidad dañosa” pues buscó y consiguió su descrédito, y para ello cita la prueba testimonial de fs. 307/310, fs. 311/313 y fs. 314/316.

Impugna la licitud de la autorización prevista por el art. 11 del Reglamento en cuanto habilita al Consorcio a informar la existencia de deudas pues considera que por su intermedio se consagra un “bill de indemnidad” a la demandada para utilizar expresiones arteras y lesivas al honor. Entiende que dicho reglamento no puede convertir lo ilícito en lícito.

Da cuenta que aún cuando de la declaración de Caldi en sede penal surge que no se colocaron carteles en el hall del edificio para no dar publicidad a terceros, sostiene que ello igualmente se produjo ya que llegó a conocimiento de personas ajenas al consorcio. Agrega que se publicaron una enorme cantidad de esos carteles en las distintas dependencias de Le Parc durante un lapso que reputa prolongado (y que fue de 20 días), patentizándose la culpa en la causación de su deshonra y descrédito.

En otro orden, argumenta que el hecho de ser propietarios, comodatarios, ocupantes o inquilinos de los inmuebles, en nada cambia el “eje de la cuestión”, que a su entender reside en la misma la publicación deshonrosa y el daño consecuente. Razona así que su conducta en nada incide respecto del “hecho principal”.

Asimismo, pone de resalto que la demandada conocía a ciencia cierta que los actores no eran los propietarios de la unidad funcional sino “Platinum Propiedades Corp. S.A”, a quien se le inició juicio por cobro de expensas, y señala que según el impugnado art. 11 del Reglamento el administrador sólo puede publicar el nombre de los propietarios incumplidores, carácter que nunca revistió.

3.- Sentado lo expuesto, en grado de adelanto y por las razones que comienzo a desarrollar, propiciaré la confirmación del fallo en crisis.

Poder Judicial de la Nación

En efecto, nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.). En su mérito, no habré de seguir a los accionantes recurrentes en todas y cada una de sus alegaciones sino, tan solo, en aquellas que sean conducentes para decidir este conflicto.

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es deber del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), razón por la cual me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (su ob., *Proceso y Derecho Procesal*, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en *Estudios sobre el proceso civil*, págs. 369 y ss.).

4.1.- Como he decidido oportunamente (ver mi voto *in re* "Irigoyen, Juan Carlos H. c/ Fundación Wallenberg s/ Ds. y Ps.", Expte. N° 36.222/2.007, del 17/5/2.011) el honor es la "autoestima", la "reputación" o "fama" ante los demás. Es una cualidad moral del ánimo, un sentimiento profundo de la propia dignidad (Cifuentes, S. "Autonomía de los derechos personalísimos a la integridad espiritual", LL 1998-B, 702).

Si lo definimos como "dignidad personal reflejada en la consideración de los terceros y en el sentimiento de la persona misma", en él quedan comprendidos dos aspectos: por un lado la autovaloración, el íntimo sentimiento que cada persona tiene de la propia dignidad y la de su familia (honor subjetivo, honra o estimación propia); y por otro, el buen nombre y la buena reputación objetivamente adquiridos por la virtud y el mérito de la persona o de la familia que se trate, dentro del marco de la sociabilidad del ser humano (honor objetivo, buen nombre, reputación o fama) (Rivera, J. *Instituciones de Derecho Civil*, t. II, pág. 109; esta Sala *in re* "Prandi, Julieta Laura c/ Promotora de Comunicaciones Colonia SA y otro s/ Ds. y Ps.",

Expte. N° 103.578/01, del 21/10/2008; “Román Hontakly, César Adrián c/ Hechy, Marta Susana s/ Ds. y Ps.”, Expte. n° 88.484/2000, del 15/02/2011, en ambos casos con primer voto de la Dra. Marta del Rosario Mattera).

El honor típicamente se ataca o mancilla con imputaciones falsas, tergiversadas, maliciosas, peyorativas, que afecten negativamente la reputación (Pissore, Diego M. “La reparación en especie a los daños a la intimidad, al honor y a la imagen” págs. 377/378 en “Revista de Derecho Privado y Comunitario-Honor, imagen e intimidad” 2006-2, ed. Rubinzal-Culzoni; Belluscio C. - Zannoni, E., “Código Civil y leyes complementarias, Comentado, anotado y Concordado”, T.5, pág.246).

La Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) dispone en el art. 11 inc. 1: "Toda persona tiene derecho al respeto de su honra y al reconocimiento de su dignidad", en tanto que en el mismo art. 11 incs. 2° y 3° afirma que ninguna persona puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, su familia, domicilio o correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación y recalca su derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.

4.2.- Por lo demás, existe daño moral indemnizable cuando hay una lesión o agravio a un interés jurídico no patrimonial, es decir, un menoscabo a bienes extrapatrimoniales. El derecho no resarce cualquier dolor, humillación, padecimiento, sino aquello que sea consecuencia de la privación de un bien jurídico sobre el cual el dolorido tenía un interés reconocido jurídicamente (Zannoni, Eduardo “El daño en la responsabilidad Civil”, pág. 234/235; Brebbia, Roberto H., “Daño Moral”, pág. 57).

No requiere más prueba que la del hecho principal, habida cuenta que se trata de un daño *in re ipsa* (Llambías, J.J. “Código Civil Anotado” T.II-B, pág. 329), y en cuanto a su cuantía, se encuentra librado al prudente arbitrio judicial.

La reparación es desagravio, es satisfacción completa, es enmendar el menoscabo ocasionado, es restablecer el equilibrio, es colocar a la víctima en una situación parecida a la que se habría encontrado si los actos reprochables no se hubiesen consumado (Cifuentes, Santos “Derechos Personalísimos”, pág. 622). No se trata de imponer una “sanción ejemplar” sino del esfuerzo de hacer justicia y permitir al damnificado algún goce que contrabalancee el

Poder Judicial de la Nación

dolor sufrido, a cuyo efecto es idónea la indemnización dineraria, que admite la aplicación del principio de equidad para la fijación de su monto, por tratarse de un principio general del Derecho que subyace en la totalidad de nuestro ordenamiento jurídico (CNCiv. Sala “M” “I., R.A. c/P., R.H. s/ Ds. y Ps.” del 13/4/2010, elDial AA6158 del 30/07/2010).

5.1.- Pues bien, en dicho marco y como puede advertirse de la prieta síntesis efectuada, los argumentos en que Scinto fundamenta sus quejas tienen una estrecha e inmediata relación, por lo que las trataré conjuntamente.

5.2.- En el aspecto central o medular del caso y en similar sentido al desarrollado por la sentenciante de grado, considero que fueron los propios accionantes quienes se han conducido culposamente, por tanto no coincido con la quejosa cuando alega que “su conducta en nada incide respecto del hecho principal”.

Por el contrario, el comportamiento de los accionantes encuadra en los arts. 512, 1.111 y ccds. del Código de Vélez, omisión de diligencia que en el *sub judice* tiene cuanto menos dos vertientes.

En primer lugar, el efectivo incumplimiento de la obligación de pagar expensas, extremo que si bien es negado por la actora sistemáticamente, esgrime el único y endeble argumento de que la deuda no pesaba sobre ellos sino sobre la sociedad anónima a la que más adelante me referiré.

A mi entender, lo señalado ha conferido adecuado sustento a la demandada para actuar de la manera en que lo hizo a favor y defensa de los derechos de la comunidad de propietarios.

Además, la metodología empleada por el consorcio accionado reconoce sustento en el art. 11 del Reglamento de copropietarios cuya licitud o juridicidad no ha sido impugnado por Scinto en su demanda.

En segundo lugar, también encuentro culpa en el matrimonio accionante por cuanto tanto en sus relaciones con los vecinos e incluso con la misma administración del consorcio de propietarios, se ha conducido como si realmente fueran los dueños del inmueble que habitaban, extremo determinante y que los apelantes procuran de manera coloquialmente retórica refutar.

Sobre estos tópicos me explayaré seguidamente.

6.1.- En primer lugar comienzo por señalar que no existe controversia respecto a que efectivamente los departamentos habitados por los accionantes registraban deuda por “expensas” a la fecha en la que se publicaron los carteles (surge de los exptes. N° 19.085/02 y 19.086/02 que tengo a la vista).

Además, que los carteles reputados injuriosos fueron colocados en sectores comunes del edificio (ver “acta de constatación” según el instrumento público glosado a fs. 18/20 y fotografías de fs. 21/24), y señalo que el Reglamento sobre el que más adelante me referiré autorizaba a su difusión en el mismo hall central del edificio Le Parc (ver art. 11 de testimonio a fs. 62).

6.2.- Como dijera, considero por demás relevante la conducta asumida por los apelantes en su relación con el Consorcio de Administración y demás vecinos del edificio Le Parc, me refiero concreta y específicamente a que el matrimonio Scinto se comportaba como si fueran los propietarios de la unidad funcional “deudora” de expensas.

Diversas circunstancias pudieron razonablemente generar dudas en el consorcio respecto a la real situación jurídica de Leonardo Scinto y Sonia Botondari respecto al inmueble que habitaban, por lo que resulta de aplicación la doctrina de los “actos propios” que los apelantes impugnan toda vez que la posición que asumida en el *sub examine* como basamento de su derecho contraría su anterior comportamiento, claro y sostenido.

En efecto, siguiendo a Enneccerus / Niperdey diré que a nadie le es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta (auts. cits., *Tratado. Parte general*, t. I, vol. II, pág. 495, trad. Pérez González y Alguer, Barcelona, 1950). Tal concierne al principio que impide las conductas contradictorias, y que se plasma en la regla *venire contra factum proprium non valet* (cfr. Mans Puigarnau, “Los principios generales del Derecho”, págs. 24/5, Barcelona, 1979).

El fundamento de la doctrina del acto propio encuentra un hondo contenido ético y reside en la buena fe probidad, así como en el impedimento para obrar actos abusivos y su aplicación es exigida por la vigencia de los principios generales del Derecho que rigen según el art. 16 del CC (Alterini, Atilio, López Cabana, Roberto, “La virtualidad de los actos propios en el Derecho Argentino”, ED t. 1984-A-pág. 879).

Poder Judicial de la Nación

Como dicen Morello y Stiglitz, resulta un imperativo del sujeto observar un comportamiento coherente como principio básico y en todos los órdenes de sus relaciones no solamente las jurídicas (Morello, Augusto Mario, Stiglitz, Rubén, “La doctrina del acto propio”, ED t. 1984-A-866), lo que los apelantes sin duda no han hecho pues expresamente se decidieron a mantener oculta o solapada la realidad dominial de los inmuebles en cuestión.

6.3.- Tal como se desprende del escrito de querrela criminal practicada por los accionantes, la firma “Platinum Properties S.A.” con sede en la República de Panamá era la propietaria de los inmuebles “A” y “B” del piso 39 habitados por el matrimonio Scinto. No obstante, se impone resaltar que la Sra. Hebe Marrone, apoderada de la firma y madre de la querellante Sonia Botindari, los facultó a utilizar “por tiempo indefinido” los departamentos en cuestión.

Lo señalado echa por tierra el argumento central o principal en que el los accionantes apoyan su pretensión indemnizatoria, aceptar dicho argumento equivaldría a aceptar o convalidar que los apelantes utilicen a la sociedad foránea como un “escudo protector” en cuanto les otorga un verdadero “bill de indemnidad”, dificultando la percepción de expensas atrasadas, además de eludir el mecanismo expresamente normado por el Reglamento y consentido por los apelantes.

No me cabe duda que el temperamento adoptado por los accionantes en el aspecto neurálgico de la pretensión en análisis, contraría los fines que la ley tuvo al reconocer los derechos que alegan, excediendo los límites de la buena fe, de la moral y de las buenas costumbres (art. 1071, 2º parte, Código Civil, en sintonía con lo dispuesto por el art. 54 último párrafo de la “Ley de Sociedades Comerciales” N° 19.550).

7.1.- El resultado de la nutrida prueba testimonial es contundente y refuerza la solución adelantada.

7.2.- En efecto, en primer lugar es relevante la declaración obrante a fs. 321/322 de Ernesto Felicio, vecino del mismo edificio.

Manifestó que en la asamblea realizada en Abril de 2002 (cinco meses antes de la publicación de la lista de morosos) se trató el tema de las unidades que registraban expensas impagas, extremo que corroboro con el texto vertido

en acta certificada obrante fs. 163/170 (ver fs. 166 y vta.), documental que no ha merecido cuestionamiento alguno y que fue soslayada por los apelantes en su escrito de agravios.

El citado refirió que en dicha oportunidad el propio Dr. Scinto sostuvo que pagaría las expensas con la venta de uno de sus departamentos (2°), y efectivamente ello consta en el acta citada.

Similar declaración efectuó Raúl Niedwiecki a fs. 317/318, también vecino (3°), siendo relevante dar cuenta que en su carácter de presidente del consejo de administración preguntó a Scinto sobre la titularidad de la sociedad Platinum, respondiendo que era suya (rep. fs. 318).

Sostuvo que la explicación que brindó dicho coaccionante es que estaba en un proceso de divorcio y tenía que demostrar que no tenía recursos por lo cual comenzó a atrasarse en el pago de expensas (4°).

Roberto Lucas, en testimonio ofrecido por el propio accionante (fs. 114), declaró que conocía a Scinto por “una relación político – comercial”, que utilizaban el departamento como oficina, y que aún cuando no le consta, estima que el departamento pertenecía a Scinto y que él era quien pagaba las expensas (6° y 7°, fs. 307/308).

A fs. 319/320 hizo lo propio Héctor Salvo, dependiente de RAGHSA, la empresa desarrolladora de la construcción del edificio Le Parc y dueña de algunas unidades (1° y 2° rep.). Sostuvo haber participado en la operación de compraventa de las dos unidades funcionales en cuestión, y que fue Scinto quien suscribió los boletos en comisión para la empresa “Platinum Properties” una sociedad de Panamá (2° y 3°), así como que con el mismo Scinto acordó los montos de las operaciones y la forma de pago que vinieron de cuentas del exterior (5°), entrando el propio Scinto en inmediata posesión de los departamentos (6°).

Lo manifestado por Marcelo Frydlewski, vecino, es también relevante y corrobora las anteriores: sostuvo que Scinto puso los departamentos a nombre de una sociedad extranjera (1° y 9° rep.) de la que es dueño (2°).

Guillermo Caldi, en testimonio brindado en sede represiva (fs. 446 vta./447 vta. de la causa penal N° 14.219 que tengo a la vista) y ponderado por los propios quejosos, también dio cuenta que los aquí accionantes actuaban siempre como propietarios, que Scinto expuso que vendería una de sus

Poder Judicial de la Nación

propiedades para ponerse al día con la deuda, que puso sus bienes a nombre de una sociedad extranjera que era de su propiedad.

Sostuvo además que su incumplimiento estaba motivado en que se estaba divorciando de su mujer y que por tanto lo hacía para pasar por insolvente. Asimismo, refirió que los carteles fueron publicados en lugares comunes para el uso de los copropietarios y no en el hall (ver fojas citadas).

8.1.- Aún cuando se siga el argumento central de los quejosos en torno al carácter agravante de los carteles publicados, lo cierto es que igualmente su tenor no resulta injurioso y por tanto las alegaciones practicadas no alcanzan a conmovir las sólidas bases del pronunciamiento recurrido.

8.2.- Puntualmente respecto a la “potencialidad dañosa”, coincido con la sentenciante de grado (fs. 771) así como con el reflexivo análisis de la juez del fuero represivo que luce en un párrafo de la sentencia obrante a fs. 460/470, y que transcribo textual: “... es necesario advertir que en la nota se detallan las unidades que se encuentran en mora en el pago de las expensas, lo que resulta francamente diverso a haber tildado de morosos en forma directa a los querellantes. Por otra parte tampoco se trasluce de su contenido una prohibición clara en el uso de determinados servicios que implican cargas adicionales para el resto de los consorcistas, ya que de su texto surge que se solicita la abstención de utilizar los mismos hasta tanto se regularicen los pagos con el consorcio y como bien surge del diccionario de la Real Academia Española, solicitar no resulta sinónimo de prohibir” (ver fs. 467 *in fine*).

9.- Pues bien, sentado lo expuesto hasta aquí, recuerdo que según el artículo 1.111 del código de Vélez “el hecho que no cause daño a la persona que lo sufre, sino por una falta imputable a ella, no impone responsabilidad alguna”, norma reconoce como primer antecedente el texto de Pomponio del Digesto: *quod quis ex culpa sua damnum sentit non intelligitur damnum sentire* (“el que por su culpa sufre un daño, se entiende que no sufre daño alguno”).

Con acertado criterio Vélez Sársfield regló expresamente a la falta imputable a la propia víctima como causal de eximición de responsabilidad, resulta justo que quien causa su propio daño deba soportar las consecuencias

de su intervención protagónica en el evento nocivo. La víctima no puede quejarse sino de ella misma (Sagarna, Fernando, *Código Civil y Normas Complementarias*, Ed. Hammurabi, t. 3 A, pág. 417; ver, entre otros, mis votos *in re* “Figuerola Leyva, Víctor Vicente c/ Romero, Miguel Leonardo y otros s/ Daños y Perjuicios”, Expte. n° 11.406/2002, del 29/10/2010; *idem*, “Luque, Rolando Alfredo c/ Herrera, José María y otros s s/ Ds. y Ps.”, Expte. n° 89.610/2004, del 30/12/2009, entre otros).

La culpa de los accionantes opera como causa “extraña” al hecho del consorcio demandado, en el plano objetivo o material, de mera causalidad, la conducta de los apelantes ha suprimido o desviado el curso de los sucesos, generando una relación causal propia (cfr. Alterini, Atilio, Ameal, Oscar, López Cabana, Roberto, *Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales*, Abeledo Perrot, pág. 191), en el caso de autos deja vacuo de fundamento a la responsabilidad que Scinto le atribuye al consorcio demandado.

10.- Por último y a mayor abundamiento, otro argumento que refuerza la justicia de la solución que propongo reside en que la conducta desplegada por la demandada y que los apelantes cuestionan, debe ser medida o valorada según “la naturaleza de la obligación” y conforme “a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar”, en la sabia disposición velezana (art. 512 CC), en la especie, dentro del marco en la que la desarrolló el Consorcio a tenor de la finalidad perseguida.

Me refiero a que la existencia misma del consorcio de propietarios gira en torno a que su finalidad, trascendente, es la tutela de los intereses de los consorcistas en su conjunto y no de sus integrantes individualmente considerados en los términos normados por los arts. 5, 8, 9 y 10 de la Ley 13.512.

11.- En suma, a tenor de las consideraciones de hecho y de derecho desarrolladas, considero que la sentencia en crisis debe ser confirmada.

12.- En consecuencia, doy mi voto para que:

- a) Se rechacen las quejas formuladas por los accionantes;
- b) Se impongan las costas de Alzada a los vencidos (art. 68 del rito).

Poder Judicial de la Nación

Las Dras. Zulema Wilde y Marta del Rosario Mattera adhieren al voto precedente.

Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.

Fdo. Beatriz A. Verón-Zulema Wilde-Marta del Rosario Mattera-Es copia fiel de su original que obra en el Libro de Acuerdo de la Sala.-

USO OFICIAL

///nos Aires, octubre

de 2011.-

Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE:

a) Rechazar las quejas formuladas por los accionantes;

b) Imponer las costas de Alzada a los vencidos (art. 68 del rito).

c) Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

Fdo. Beatriz A. Verón-Zulema Wilde-Marta del Rosario Mattera-Es copia fiel del original que obra a fs. 802/807vta.-