

Responsabilidad de los Consorcios. El deber de prevención.

La diferencia entre casualidad e incidente evitable

Para comprender mejor las relaciones existentes en un Consorcio de propietarios y los riesgos a los cuales están expuestos (el Consorcio y los Propietarios), reproducimos a continuación algunos conceptos necesarios, tomados de un trabajo realizado por el Dr. Santiago Siro Zencic. Finalmente, mencionamos un caso real donde se ve como la Justicia interpreta y aplica el CCyC, tomado de Diario Judicial.



guardián sobre la cosa: él puede utilizarla a su gusto, hacerla desplazar hacia donde él lo desea, de manera independiente.

La calidad de guardián puede incumbir tanto a una persona humana como jurídica. El guardián de una cosa inanimada es, a una misma vez, guardián de diversos extremos de hecho: a) guardián del riesgo y funcionamiento de la cosa; b) guardián del vicio de construcción y del adecuado mantenimiento de la misma; y c) en las cosas inertes, guardián del sitio de colocación de las mismas. El guardián de una cosa viciosa, en primer lugar, es la persona que, de hecho, usa, emplea, disfruta o aprovecha y/o conserva y mantiene la cosa por su propia cuenta y que dispone sobre ella de un poder de vigilancia, de contralor y de dirección.

...podemos afirmar que tendremos al consorcio como guardián de la cosa que se encuentra, bajo su dirección y control y tendremos a los titulares de las unidades funcionales como dueños de esa cosa.

La responsabilidad del art. 1758 y aquella del 1760 del CCyC

La responsabilidad establecida por el artículo 1758 del CCyC, entre el dueño y el guardia de la cosa es concurrente, es decir que entre el consorcio como guardián y los propietarios de las distintas unidades funcionales, responden de esta manera...

continúa en la siguiente página

El Consorcio

El art. 2044[3] del C.C.C., ..., establece que el conjunto de propietarios de las unidades funcionales conforma la persona jurídica consorcio.

Riesgo vs. vicio

Debe entenderse por riesgo a "la contingencia o proximidad de un daño por cuanto el sujeto se encuentra expuesto a padecer un perjuicio". En cambio, 'vicio' en su primera acepción hace referencia a la mala calidad, defecto o daño físico en las cosas. Sobre esta categoría, Pizarro enseña: "Una cosa es viciosa cuando presenta un defecto o anomalía de fabricación, de funcionamiento o de conservación que la torna inapta para la función que debe cumplir de acuerdo con su naturaleza".

El Dueño y Guardián de la Cosa

De acuerdo al art. 1758[7] del CCyC responden de manera concurrente el dueño y el guardián por los daños causados por la cosa.

La guarda ha sido definida por LE TOURNEAU: "La guarda se caracteriza por el poder de uso, de control y de dirección (...), la guarda implica la dominación o señorío sobre la cosa. El uso, es el hecho de servirse de la cosa, en su interés, en ocasión de su actividad, cualquiera que sea, incluida la del servidor de la posesión. El control significa que el guardián puede vigilar la cosa, e inclusive, al menos si él es un profesional, que tiene la aptitud para impedir que ésta cause daños. Finalmente, la dirección manifiesta el poder efectivo del

En el informe pericial ingenieril el experto afirmó que “el accidente sufrido por el menor, no responde a circunstancias casuales, azarosas o a una travesura del pequeño, sino que el accidente era previsible en algún momento dada las condiciones generales del ascensor”.



El caso: No fue una travesura, sino un accidente

En los autos “R. P. L. R. c/ Consorcio de Propietarios Donato Álvarez 62 CABA s/ daños y perjuicios”, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó un fallo que responsabilizó al consorcio de un edificio por las lesiones que sufrió un menor al caer por el ascensor, debido a su mal funcionamiento.

La demanda fue interpuesta por los padres, en representación de su hijo, y relataron que el niño estuvo internado dos días con cuello ortopédico y luego fue trasladado a su hogar, donde estuvo entre tres y cuatro meses de reposo sin ir a la escuela. Posteriormente, atravesó un largo tratamiento de rehabilitación.

La Sala C, integrada por Juan Manuel Converset, Pablo Trípoli y Omar Díaz

Solimine, avaló la sentencia que admitió la demanda y rechazó los argumentos de la parte accionada, que intentó atribuirle la culpa a los padres por falta de cuidado, y expresó que “lo que hay que evaluar es la incidencia que tuvo la conducta de la menor en la producción del hecho, y es eso lo que liberaría de responsabilidad a los emplazados”.

Los jueces resaltaron que “en el informe pericial ingenieril el experto afirmó que el accidente sufrido por el menor, no responde a circunstancias casuales, azarosas o a una travesura del pequeño, sino que el accidente era previsible en algún momento dada las condiciones generales del ascensor”.

Para calcular la cifra de dinero, los camaristas recordaron que como se trata de un menor de edad, debe considerarse la Convención de los Derechos del Niño

a la hora de analizar la cuantificación de los rubros indemnizatorios. Asimismo, decidieron aceptar la demanda por daño moral. El daño moral refiere a “la modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, y que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquel (en) que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial”, explicaron.

Finalmente, los miembros del Tribunal resolvieron condenar al consorcio del edificio ubicado en el barrio porteño de Palermo a abonar \$70.000 por daño moral, \$5.000 por gastos de farmacia y \$100.000 por incapacidad sobreviniente. ◀

Fuente: Diario Judicial

Hasta el próximo contacto-asegurado

MENSAJE DEL ASESOR



Los consorcios de propietarios están expuestos a riesgos propios de los elementos comunes que pueden afectar a los mismos integrantes y a terceros. Muchas veces, las obligaciones propias de cada uno de los consorcistas limitan sus posibilidades de estar atentos a aspectos de mantenimiento y control que pueden derivar en hechos dañinos y su consecuente responsabilidad. Por supuesto, estas limitaciones prácticas, no permiten eludir la carga correspondiente. Los administradores eficientes tienen un rol importante que cumplir en la identificación de vicios de funcionamiento. Un adecuado plan de seguros también permite minimizar algunas de las consecuencias. Consúltenos. ◀

Hasta el próximo contacto-asegurado