

Ruidos Molestos Locacion De Inmuebles Legitimacion Cuestion De Hecho Normal Tolerancia Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Ruidos molestos. Locación de inmuebles. Legitimación. Cuestión de

hecho. Normal tolerancia. Rechazo de la demanda Se rechaza la demanda indemnizatoria al juzgarse que el actor no probó que los ruidos molestos que alegó haber sufrido durante la vigencia de la locación de un inmueble excedieran la normal tolerancia.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 3 días del mes de marzo de dos mil quince, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores J. LUIS ZUNINO y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en el juicio: "F., A. J. c/La M. de C., J. s/daños y perjuicios", causa n° 52376; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Nuevo y Zunino, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada la señora Juez doctora Nuevo, dijo: I) La sentencia de fs. 371/375 rechazó la demanda promovida por A. J. F., Norma Noemí Graf y Stephanie Ayelen F. contra J. La M. de C., con costas a los actores vencidos, y aplazó la regulación de los honorarios. Para así decidir, el Sr. Juez de Primera Instancia consideró que la actora había celebrado un contrato de locación con el esposo de la demandada (posteriormente fallecido) respecto del inmueble ubicado en calle Las Heras n° ... (fondo) de la localidad de Villa Martelli (Ptdo. de Vte. López). Y que habiendo luego la demandada alquilado un galpón -ubicado dentro de la misma propiedad- adonde se instaló una carpintería, la actora adujo que ello le generó ruidos y suciedad a su vivienda, pero que la accionada se negó a arbitrar alguna solución a tales inconvenientes. Por lo que, según la actora, dicha situación desnaturalizó la finalidad que tenía el contrato y, por ende, decidió mudar su domicilio y rescindir la locación.No obstante, el juzgador ponderó que la demandada, si bien reconoció la relación contractual, negó la versión de los hechos, apuntando que la parte del frente de su propiedad fue alquilada a otra familia, que, en el garaje, instaló un taller de carpintería (y no una fábrica o industria), motivo por el cual atribuyó el desenlace de la relación contractual a que el actor se enojó porque ya no podía guardar su coche ahí. Así como que le sorprendió la resolución adoptada por parte del actor, por cuanto nunca antes le había comunicado la cuestión de los ruidos molestos. Ello así, el sentenciador valoró que los ruidos molestos de vecindad son tolerables hasta cierto límite, pero que el actor debió probar que las molestias ocasionadas excedían el marco de una normal tolerancia, pues aún cuando efectivamente se desarrollara una actividad de carpintería, no se demostró una extralimitación que implicara transgredir la pauta normativa del art. 2618 del C.Civil. No habiendo denuncias en tal aspecto ni prueba -en referencia a la relación causal- entre los problemas de salud invocados y los ruidos provenientes del vecino. De manera que tampoco se comprobó algún daño como presupuesto de la responsabilidad predicada. Tal pronunciamiento ha sido apelado por la actora (fs. 376), quien expresó agravios a fs. 390/396. II) Discrepa la actora con la consideración del fallo relativa a que no se probó que los ruidos provenientes del mismo terreno en que estaban la casa alquilada por su parte y la carpintería del vecino, no provocaran ruidos molestos por encima de una normal tolerancia. Al respecto los accionantes citan jurisprudencia y doctrina atinentes al art. 2618 del C.Civil tendientes a determinar el grado de una normal tolerancia; y sostienen que no se supieron valorar las declaraciones testimoniales de aquellos que, evidentemente, estaban en mejores condiciones de describir la situación de incomodidad atravesada.Como tampoco se tuvo en cuenta la solución propuesta de levantar el muro o pared divisoria para atenuar el impacto ruidoso desde el taller instalado con posterioridad a la celebración de su locación. Por otra parte, en cuanto al daño respecta, alegan los apelantes que al margen del dictamen psicológico (que oportunamente impugnaron), si el nivel sonoro está por encima de los decibeles promedio, se produce una alteración molesta de la tranquilidad, perjudicial para cualquier persona. Añaden que no discutida la instalación de la carpintería, no puede haber duda de la magnitud del ruido derivado de tal actividad, lo que los apelantes consideran un hecho notorio que no requiere de conocimientos específicos para advertirlo (siendo que suelen emplearse elementos de protección auditiva para quienes allí trabajan). Agregan que por más que existiera habilitación municipal para el ejercicio de la actividad, ello no quita que puedan generarse ruidos molestos justificantes de un reclamo de daño moral, además de la cesación de las molestias. III) Es obligación del locador, después de entregar al locatario la cosa, conservarla en buen estado y mantener al segundo en el goce pacífico de la misma, haciendo todos los actos necesarios a su objeto, y absteniéndose de impedir, minorar o crear embarazos al disfrute del locatario (arts. 1515, 1516 C.Civil; causa 68.560 del 29-8-96 ex Sala IIª). La del art. 1515 del C.Civil es una obligación de garantía que comprende hechos personales del locador (arts. 1519, 1523, 1524), turbaciones de terceros (arts. 1520 y 1526 y sigs.) o vicios redhibitorios de la cosa locada (art. 1525 C. Civil); debiendo entenderse el concepto de goce pacífico en sentido amplísimo (conf.

SPOTA, "Instituciones-Contratos", T° V, 40). Se trata de una obligación de hacer que impone al locador una conducta determinada o una abstención (arts. 625 y ss. del C. Civil), cuyo incumplimiento autoriza al locatario a resolver el contrato o bien a reclamar una disminución del precio del alquiler, sin perjuicio (en ambos casos) de la acción indemnizatoria (art. 1525 C. Civil; conf. causas 76.824/74.851 del 15-7-99 de la anterior Sala IIª). En este sentido, cabe señalar que la locación concluye por imposibilidad de usar la cosa conforme su destino, dado el objetivo principal que tuvo en cuenta el inquilino al celebrar el contrato (art. 1522 C. Civ. y su nota, 1604 inc. 4º del C. Civ.; conf. Salas-Trigo Represas, "Código Civil...", T° 2, pág. 289, Ed. Depalma). Así, el locatario puede obtener la rescisión del contrato o la cesación del pago del precio (conf. causas nº 98651 y B1282/06 RSD 20/12 del 3.4.2012 Sala IIª). No se controvierte que la actora resolvió extrajudicialmente el contrato de locación conforme surge de las cartas documento enviadas a la demandada -cuyo desconocimiento fue meramente generalizado pese al informe que avala su recepción (v. fs. 24/27, 215/221, arts. 354 inc. 1º, 394, 401 y cc. del CPCC)-; ello en la medida en que, tras la locación convenida, la accionada realizó otro contrato de alquiler en la parte de adelante de su inmueble, permitiendo la instalación de una carpintería que acaso habría desvirtuado el alcance que el demandante tuvo en mira al pactar su locación destinada a vivienda familiar (arts. 1197, 1198 del C. Civil). Y aunque la actora no enderezara su reclamo de acuerdo a lo contemplado estrictamente en el art. 1204 del C. Civil -por cuanto sin intimación previa fehaciente, desocupó el inmueble poniendo a disposición del locador las llaves del mismo-, lo cierto es que las partes no discuten la procedencia (o no) de la resolución contractual (art. 163 inc. 6º del CPCC). Con lo cual, ambas son contestes en reputar fenecida dicha relación; y al margen que la actitud de la actora pudo verse justificada por el motivo antes expuesto, lo que debe probarse en el caso son los ruidos molestos alegados, pues son ellos -y no otro- el fundamento que sustenta su reclamo indemnizatorio (arts. 330, 375 del CPCC). IV) El derecho de propiedad no reviste carácter absoluto y su ejercicio debe ser coordinado con el art. 1071 del C. Civil. Ha de detenerse, entonces, cuando determina un perjuicio o molestia que exceda los límites comunes soportables en aras de la forzosa convivencia que debe guardarse en los conglomerados urbanos. En este sentido el art. 2618 del Cód. Civil, en su segundo apartado, confiere al juez amplias facultades, ya que puede disponer la cesación de las molestias, la indemnización de los daños o ambas medidas al mismo tiempo, conforme a la magnitud de las molestias, a la posibilidad de hacerlas cesar o al daño que causen, según las circunstancias del caso. Es decir, reparar el daño pretérito o impedir que se siga produciendo (CC0002 SI 90458 RSD-124-6 S 23/05/2006, sum Juba B1751465). Por otra parte, la norma del art. 2618 del C. Civil se dirige tanto al propietario y poseedor de la cosa, como a quien se le derivó la tenencia, debiendo en su caso responder concurrentemente, pues para el primero la obligación surge generada en la titularidad del dominio y posesión, y para el segundo por ser el autor del hecho antijurídico, como también por detentar el ejercicio de la tenencia concedida por el titular de la posesión y del inmueble (arts. 2352, 2416, 2418, 2419, 2618 del C. Civil; conf. CC0203 LP 111557 RSD-44-10 S 27/04/2010, sum. Juba B355339). El art. 2618 del C. Civil, al limitar las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en los inmuebles vecinos, lo hace aunque mediara autorización administrativa para tales actividades. Pero definir el umbral de la molestia impune depende de las particulares circunstancias de hecho de cada caso, en orden a una solución que se ajuste al espíritu de la ley sin perder de vista el conjunto de intereses afectados (conf. causa 68.118 del 10-4-97 de la anterior Sala IIª). Es así que determinar "la normal tolerancia" es una cuestión de hecho (CC0001 MO 47261 RSD-145-5 S 09/06/2005 B2300488) que debe interpretarse con un criterio objetivo, como por ejemplo, lo que las tablas indican como tolerable para la población en general (CNCiv., Sala "D", ED. 61-335: Cám. Nac. Fed. Civ. y Com., Sala IIa, LL 145-340; causa 90.458 del 23-5-06 RSD: 124/06 ex Sala IIª); pues no cualquier molestia puede ser impedida: deben soportarse ciertas incomodidades menores, en tanto éstas no excedan la normal tolerancia. Mientras no se colme la medida, hay entre los vecinos un deber de paciencia, ya que ciertas incomodidades deben aceptarse como un precio, a veces duro, de la civilización moderna. Pero si se demuestra que excede de lo razonable, hay que ponerle coto (art. 2618 del C. Civil; CC0203 LP 111557 RSD-44-10 S 27/04/2010 sum. Juba B355342). Como se advierte, resulta de vital importancia el tema probatorio, puesto que la prueba en el proceso judicial no tiene por fin disipar la ignorancia de los contendientes, sino verificar los extremos acerca de los cuales aquellos han asumido la carga y la responsabilidad jurídica de su categórica aserción o negativa (conf. FASSI, "Código Procesal.", vol. II, núm. 2150). Y pesa sobre el demandante demostrar sus afirmaciones, puesto que la parte cuya pretensión procesal no puede tener éxito sin que se aplique un determinado precepto jurídico, soporta la carga de la afirmación y de la prueba de que las características definidoras de ese precepto están realizadas en los hechos; debe afirmar y probar los presupuestos que condicionan la actuación de esa norma (art. 375 CPCC; causa 107.495 rsd.90/09 del 9.6.09 Sala IIª). Debe demostrar la actora la existencia del hecho en que fundó su pretensión, si no aparece categóricamente reconocido por la contraparte (conf. Arazi-Rojas, "Código Procesal...", T° II, págs. 656/657, Rubinzal Culzoni Ed.; causa SI-45416-2011 del 20-8-2014 RSD 122/2014 de esta Sala IIª). Mas dicha prueba -se adelanta- está ausente en el caso, siendo que en definitiva la misma se apoya en dos declaraciones testimoniales: las de los Sres. Gareca y Larrea. V) Al testigo José Gareca (fs. 180/181, 191/193) le comprenden las generales de la ley porque fue

inquilino del galpón o de la parte del frente del inmueble de la demandada; habiendo apuntado que sólo permaneció en el lugar por un año y cuatro meses puesto que la locadora decidió vender la propiedad y él tuvo que desocuparla y mudarse (arg. art. 439 inc. 5° del CPCC). Y aunque la circunstancia de que el testigo se halle comprendido en las generales de la ley, no es causal de invalidez, sí obliga al tribunal a examinarlo con mayor rigor y estrictez (cfr. Fenochietto, "Código Procesal...", pág.507, 5ª ed., Astrea). Si bien el mentado testigo refirió sobre las tareas que realizaba (de carpintería, herrería y pintura de muebles) y el consiguiente ruido que provocaba durante prácticamente todo el día no sólo en el galpón sino en el pasillo (y en el patio) y que de tal manera obstruía a los actores para entrar y salir de la vivienda, manifestando que su labor generaba ruidos, suciedad y alteraba la intimidad de la familia vecina, que le reclamaba constantemente por esta situación molesta -e incluso el testigo expresó que por ello y por el costo que implicaba, no podría haber habilitado el galpón-, tampoco puede soslayarse que los demás testigos, que resultan todos vecinos, no han suministrado referencias sobre ningún tipo de ruidos o molestias (ni sonoras, ni de olores o de otra índole) a causa del alquiler sobre el frente de la casa locada por la demandada; ni respecto de la actividad que allí se desarrollaba. Ni supieron los testigos de reclamos al respecto, pues así lo declararon de consuno: Vitton (fs. 183/184), Mazzara (fs. 185), Funez (fs. 186), Zucchiatti (fs. 188/189) y Rusconi (fs. 196; arts. 384, 456 y cc. del CPCC). Mientras que el testigo Larrea (fs. 195) no era exactamente vecino del lugar ni aportó absolutamente nada en relación a los ruidos molestos u otras incomodidades; habiendo dicho solamente que pasaba por el lugar cada 15 o 20 días; que al actor lo conoció porque le regaló una cama y a Gareca por cuanto le vendía aserrín y algunas maderas, y él a su vez, metales. En consecuencia, el testigo que respalda la postura de la actora ha sido justamente el provocador de los ruidos, a quien paradójicamente la actora no lo ha demandado ni jamás le cursó oportunamente ningún tipo de reclamo o intimación formal o fehaciente para que cesara en su actividad molesta. Además le comprenden las generales de la ley (según se analizó) y es el único testigo que en definitiva avaló la existencia de los ruidos molestos. Así, el testigo único, impone al juez una apreciación rigurosa y exigente de sus dichos, a no ser que éstos resulten corroborados por otros elementos de juicio aportados a la litis. Esto es que la singularidad del declarante y la falta de pruebas corroborantes, obligan a juzgar el testimonio con severidad y a exigir que sea ampliamente convincente (arts. 384 y 456 CPCC.; MORELLO y otros, "Códigos.", 1ª ed., vol. IV, págs. 287 y ss.), debiendo además evidenciar una rigurosa imparcialidad (causas n° 110.133 del 8.2.11 rsd. 6/11 Sala IIª; 109.003 del 20-5-2010 RSD: 52/2010 Sala IIIª). Todo lo cual no se advierte en la especie, desde que pudo haber otras pruebas más idóneas a fin de acreditar los extremos que interesaban a la parte actora. Sobre el particular, no se probó que se hubiera gestionado ante la autoridad competente algún tipo de pedido de clausura o denuncia que determinara el inicio de actuaciones administrativas. De hecho, la autoridad provincial informó que no se registraban antecedentes de denuncias por ruidos molestos en relación al inmueble sito en calle Las Heras n° ... de Villa Martelli (v. fs. 293, arts. 394, 401 y cc. del CPCC); no hubo cartas documento enviadas al provocador de los ruidos molestos sino solo a la locadora cuando ya se había decidido resolver el contrato. Tampoco hubo denuncias policiales o exposiciones civiles (arts. 332 y cc. del CPCC), ni menos aún peritaje que acreditara el nivel de decibeles (lo que pudo haberse realizado en el marco del art. 326 inc. 2° del CPCC o bien por encargo privado como complemento de la demanda); ni medió experticia durante el trámite de la causa a fin de determinar las medidas del inmueble y sus demás características, así como para evaluar si la elevación de alguna pared podría haber atemperado el supuesto ruido o las molestias (arts.457 y ss. del CPCC). No se aportó acta de constatación notarial ni ningún tipo de elemento probatorio contundente. Es que se deben valorar con estrictez las pruebas aportadas cuando la parte interesada prescinde de la más adecuada a la naturaleza de los hechos a acreditar. Ello porque siendo la elección de los medios de prueba un asunto privativo suyo, el justiciable debe soportar las consecuencias de omitir los más convenientes para su propio interés (arts. 375, 376 CPCC; causa n° 107.495 rsd. 90/09 del 9.6.09 Sala IIª). Por lo tanto, aún cuando la jurisprudencia y doctrina que se citan en el recurso, sean indiscutibles, lo concreto es que su validez para el caso depende de la existencia de hechos que resulten probados, porque de lo contrario no implican más que una teoría, cuya aplicación a la especie -se reitera- debe efectivamente demostrarse. Además, el propio testigo Gareca declaró que el locador se dedicaba a la herrería y que él alquiló el lugar sabiendo que en el galpón o garaje había montado un taller con herramientas. Por lo que la actora debió saber -con mediana diligencia, al alquilar- de la existencia de dicho sitio; por lo que en tal caso, la tolerancia al desarrollo de alguna labor compatible con la presencia de un taller en el lugar, debió medirse con menor rigor si nada de ello hubiera existido previamente. Todo esto, claro está, al margen de los ruidos molestos por encima de una normal tolerancia, lo cual, se insiste, no se ha probado (art. 375 del CPCC). Y el mero hecho de la presencia de una carpintería en un local vecino, no implica por sí solo la existencia de ruidos molestos. Hay casos en que los hechos son notorios, a tal punto que ni la parte adversa se atrevería a negarlos, sin exponerse a una imputación de mala fe. Pero fuera de ellos, la decisión sobre hechos notorios requiere suma prudencia: un hecho considerado como notorio por el demandante, podría parecer dudoso al demandado y hasta al mismo juez, siendo que la palabra notoriedad en materia judicial resulta precisamente muy sospechosa, usada como pretexto muchas veces cuando no hay asomo de prueba o cuando la prueba se hace difícil (conf. BENTHAM, "Tratado de las Pruebas Judiciales", EJEJA 1971, vol. 1, pág. 97; causa n° 108.655

rsd.58/10 del 8.6.10 Sala IIª). Cuando los hechos alegados no son admitidos por el adversario ni son notorios o favorecidos por una presunción de la ley que los tenga por ciertos bajo determinados supuestos, entonces será necesario probarlos, de modo que el juzgador alcance suficiente convencimiento sobre la exactitud de los mismos o de las afirmaciones que los contienen. La carga de la prueba es el imperativo que pesa sobre uno de los litigantes de "suministrar la prueba de un hecho controvertido, mediante su propia actividad, si quiere evitar la pérdida del proceso" (cf. Rosenberg, "La carga de la prueba", pág. 15, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1956, en similar sentido S.C.B.A. C. 96.952, sent. del 29-X-2008; C. 101.199, sent. del 17-VI-2009; entre otras). En síntesis, lo que decide los pleitos es la prueba y no las manifestaciones unilaterales de las partes (SCBA., La Ley 1977-B-613; causa n° 108.860 rsd. 54/10 del 3.6.10 Sala IIª). Desde esta arista, cuadra poner de relieve que el peritaje psicológico obrante a fs. 276/279 (ratificado a fs. 320/321) no detectó indicios de secuelas incapacitantes a raíz de los hechos denunciados, considerando innecesario aconsejar algún tipo de tratamiento psicoterapéutico a los peritados (arts. 473, 474 del CPCC); y aunque fuera impugnado, nada de aquella objeción que pudiera ser valedera, ha sido patentizada en los agravios enunciados (art.260 del CPCC). De ahí que valga recordar que el daño, para la responsabilidad, es aquel cuya existencia se ha comprobado acabadamente, porque los daños hipotéticos, los daños eventuales, no son resarcibles; y probar el daño incumbe a quien reclama su reparación, pues su existencia no se presume, correspondiendo a quien pretende el resarcimiento probar la existencia, extensión y la relación causal del daño (arts. 901 y ss. del C.C. y 375 del CPCC; causa SI37227/2010 del 28/2/2014 rsd 17/2014 de esta Sala IIª). En consecuencia, por los argumentos expuestos, corresponde desestimar el recurso interpuesto y confirmar el fallo recurrido. No siendo necesario tratar más cuestiones que las conducentes a la adecuada solución del pleito (art. 266 del CPCC), voto por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Juez doctor Zunino por las mismas consideraciones, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, se confirma la sentencia apelada en todo aquello que ha sido materia de agravios. Las costas en esta Alzada se distribuyen en el orden causado atento no mediar oposición (art. 68, 2º párr. del CPCC). Se posterga la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 D.L. 8904). Reg., not. y dev. J. Luis Zunino Juez María Fernanda Nuevo Juez Guillermo D. Ottaviano Secretario Correlaciones: Ruarte, Raúl Plinio c/Dirección Provincial de Transporte - Estado Provincial s/aseguramiento de pruebas - Cám. Civ. y Com. Jujuy, Sala II - 26/10/2009. Bertini, Lucrecia; Caliccio, María Valentina; De Leonardis, Mauricio; Gutiérrez, Adriana Cecilia; Leporace, Andrea - Naturaleza jurídica de la acción que surge del artículo 2618 del Código Civil - XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil; Erreius on line, Septiembre de 2013- .

002601E