

Consorcio De Copropietarios Falta De Legitimacion Pasiva Normal Tolerancia Ruidos Molestos Ladridos De Perros

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Consorcio de copropietarios. Falta de legitimación pasiva. Normal tolerancia. Ruidos molestos. Ladridos de perros

Se confirma la sentencia que acogió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el consorcio de copropietarios codemandado, y consideró no demostradas las perturbaciones sufridas por la actora debido a los intolerables ladridos del can de uno de sus vecinos, al juzgarse que los mismos no excedían la normal tolerancia por no generar ruidos perturbadores o excesivos.

Buenos Aires, a los 21 días del mes de febrero de 2017, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?TUFILLARO NORMA BEATIZ Y OTRO c/ ROCCA ALICIA ALEJANDRA Y OTROS s/CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD? La Dra. Beatriz A. Verón dijo: 1.- Contra la sentencia de primera instancia obrante a fs. 710/719 se alza la parte actora y expresa los agravios que lucen a fs. 770/775 vta. que fueron contestados por Rocca a fs. 777/783 vta. La apelante cuestiona el acogimiento de la excepción de falta de legitimación pasiva respecto del consorcio de copropietarios, y respecto del fondo del caso, sostiene que se erró en la interpretación de la prueba, fundamentalmente lo tocante con la testimonial a partir de la cual entiende haber demostrado las perturbaciones sufridas debido a los intolerables ladridos del can de la demandada. 2.- Con carácter previo a todo análisis, cabe señalar por lo pronto que el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994, contempla de manera expresa lo tocante a la ?temporalidad? de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por ello, corresponde ponderar que en el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, y también las consecuencias que emanan de ella, por lo que al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica. 3.1.- Por las razones que comienzo a desarrollar, propondré confirmar el fallo apelado en todo lo que ha sido objeto de cuestionamiento. 3.2.- En efecto, comienzo por señalar que coincido con el juez de grado en que la solución del caso transita por los carriles del art. 2618 del Código Civil que establece que las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder ?la normal tolerancia? teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque mediar autorización administrativa para aquellos. La norma contempla así, a un uso ?regular? de la propiedad. A la ?normal tolerancia? se la debe relacionar con las molestias del caso concreto, es decir, con circunstancias y condiciones tales como el lugar, el uso y ejercicio regular de la propiedad, las exigencias y necesidades de la producción, prioridad en el uso, autorización administrativa (Galdós, Jorge, ?Las exigencias de la producción y el uso regular de la propiedad?, ?Relaciones de vecindad?, ?Revista de Derecho de Daños?, Rubinzal, 2005-2, págs. 215/6). Según nuestro más Alto Tribunal, el juez cuenta con amplias facultades pues está autorizarlo a optar, según las circunstancias del caso, entre la reparación de los daños o la cesación de las molestias (CSJN, ?Piaggi, Ana I. c/ Embajada de la República de Iran s/ Ds. y Ps.?, del 10-02-98, LL 1998-C-487), y es de tal manera que se logra dar cumplimiento con los diversos propósitos que animan al actual Derecho de daños: función de prevención (actuación ex ante), cesación (actuación contemporánea al hecho nocivo) y/o reparación (actuación ex post al acaecimiento del daño) (ver mi voto in re ?Atucha, Mónica c/ Alexander Fleming S.A. s/ Ds. y Ps.?, ?Expte. n° 22.872/03, del 13/03/2.007). Para importante doctrina vernácula, el exceso de la normal tolerancia entre vecinos constituye un factor de atribución objetivo (Bustamante Alsina, Bueres, Alterini, entre otros), para otros se trata solamente de una modalidad de antijuridicidad, que si bien de ordinario la responsabilidad que emerge de esta norma es objetiva (riesgo creado), no descartan la posible configuración de una responsabilidad subjetiva, basada en la culpa probada o presumida en los términos del art. 1113, 2° párrafo, 1ª parte del CC (Pizarro, Ramón, Vallespinos, Carlos, Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones, t. 2, pág. 633). A su vez, para otra opinión la fattispecie encuadra en el abuso de derecho como criterio de atribución de naturaleza objetivo, pues bajo la máscara de un derecho y facultad -el uso regular de la propiedad- se lo tergiversa o deforma, análisis en el que debe prescindirse de toda consideración en torno a una posible -e inexigible- culpabilidad (Ubiría, Fernando, Derecho de daños en el CCyCom., Abeledo Perrot, 2015, págs. 206/7). Desde luego que la cuestión relativa a si los ruidos que se dicen molestos no es matemática, pues su evaluación se hace sobre elementos de relativa apreciación y debe hacerse de manera que se tome como cartabón a una persona normal y exenta de deficiencias psíquicas o auditivas, sin considerar la edad y otras circunstancias personales, pues en tal

caso habría que tomar en cuenta a cada persona en particular, lo que es contrario al establecimiento de criterios o reglamentaciones abstractas. El concepto de ruidos molestos, o excesivamente molestos, es entonces relativo (CNCiv., Sala E, ?Lagresta, Juan C. c/ Estampados Rotativos S.A. s/ Ds. y Ps.?, del 21/05/04; CNCiv., Sala D, ?Fortunato, José y otro c/ El Hogar Obrero?, del 17/03/89, LL 1990-D-145).

3.3.- Ahora bien, sentado lo expuesto, coincido con el juez de grado en que a partir de las pruebas producidas no encuentra sustento la imputación de responsabilidad que efectúa la actora. En efecto, en tal sentido, la testimonial ha sido ponderada ya con rigor, y así los diferentes elementos incorporados a estos autos por los vecinos declarantes fueron considerados, alcanzándose la convicción en torno a que los ladridos provenientes del departamento de la demandada no excedían la normal tolerancia. Recuerdo que la valoración de esta prueba constituye una facultad de los magistrados, quienes pueden bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. En su apreciación lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que, de no concurrir total o parcialmente, autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (esta Sala in re, ?Buccellato, Juan Carlos y otro c/ Empresa de Colectivos Almafuerte S.A.T.A.C.I. y otros s/ Daños y Perjuicios?, Expte. N° 4.729/2007, del 29/12/2.015; ?Consiglieri, Mabel c/ G.C.B.A. s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 29.779/2.010, del 31/7/2.013; ídem, ?Rezola, Sandra c/ Rhul, Adolfo s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 55.786/2004, del 29/10/2010; ídem, ?Cardamone, Miguel c/ Pombo, Marcelo O. s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 73.460/2006, del 14/5/2010; ver Falcón, Eduardo, Código Procesal Civil y Comercial. Comentado...?, Astrea, pág. 746).

Encuentro sustancial coincidencia entre las declaraciones de los Sres. María Díaz de fs. 499/500 y Dardo Petrantonio de fs. 534/535 en el sentido anticipado, es decir, que los ladridos no generaban ruidos perturbadores o excesivos, como así tampoco lo causaban los provenientes de otras unidades funcionales en las que también habías mascotas caninas (ver especialmente N° 17, 24, 33, 34 en el primer caso, y N° 3, 4, 5 y 7 en el segundo caso). A ello solo se contrapone la versión de Silvia Juricic de fs. 503/504, en declaración impugnada a fs. 552/556 vta., pues en lo pertinente aseveró que existía un reclamo general de los consorcistas (fs. 503/504), mas observo que dicho extremo no se desprende del tenor de las actas de consorcio labradas en las reuniones realizadas, pues de alcanzar la entidad alegada por la actora como fundamento de su pretensión, debió haberse dejado constancia en ellas (ver sobre ?C-161?). Refuerza la solución anticipada el resultado de la actuación de la Fiscalía Penal Contravencional y de Faltas de esta Ciudad Autónoma (fs. 229/237), pues habiéndose apersonado personal policial en el lugar, entrevistada la aquí demandante, los ladridos no fueron comprobados, de lo que se dejó expresa constancia (ver fs. 229).

3.4.- Lo propio acontece con el consorcio de propietarios, codemandada respecto de quien se acogió la excepción de falta de legitimación pasiva. En efecto, identificado la demandada como dueña del can, el Consorcio carece de facultades de orden disciplinario o sancionatorio para asumir el rol que la demandante pretendía. Sobre dicho tópico la quejosa no fundamenta su agravio, y por tal razón, toda vez que la defensa ha sido acogida en su mérito, lo expuesto resulta ya suficiente para desestimar el planteo que efectúa ante esta Alzada. No obstante cabe agregar que en función de los acontecimientos, planteado el conflicto entre las vecinas, el consorcio llevó adelante encuentros orientados a proveer a la pacífica convivencia de los copropietarios, distintas reuniones de consorcio, intercambio de correos electrónicos y cartas documento como surge de la cuantiosa documentación obrante en sobre N° C-161 que tengo a la vista, y sobre ello también dieron cuenta en sus declaraciones Juricic y Petrantonio (ver N° 5 a fs. 503 y 534).

En función de lo expuesto, considero que la imposición de costas en este aspecto debe transitar el carril del principio normado por el art. 68 del CPCCN.

4.- En consecuencia, doy mi voto para: a) Rechazar las quejas formuladas; b) Imponer las costas de Alzada a la actora vencida (art. 68 del rito). La Dra. Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe. Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.) Buenos Aires, febrero de 2017. Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: a) Rechazar las quejas formuladas; b) Imponer las costas de Alzada a la actora vencida (art. 68 del rito). Para conocer los honorarios regulados en la sentencia a fs. 718 vta./719 y apelados a fs. 723, 725, 735/6, 739 y fs. 759 En atención al monto comprometido, naturaleza del proceso, calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, cantidad de etapas cumplidas, resultado obtenido, y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 9, 10, 19, 37, 38 y ccds. de la ley 21.839, se confirman las sumas estipuladas, y a la misma solución se arriba respecto de los honorarios fijados a favor de la perito médico psiquiatra y de la mediadora (cfr. art. 478 del rito, art. 21 inc. 3° y art. 23 decreto 91/98 reglamentario de la ley 24.573, y la modificatoria por el art. 4° del Decreto 1465/07). Por la labor realizada en la Alzada, de conformidad con las pautas fijadas por el art. 14 de la ley 21.839, régúlese los honorarios de la Dra. D. I. S. en la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$4.500), y los correspondientes a los Dres. M. D. y D. S. M. en la de cuatro mil pesos (\$4.000). Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.)

Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase. Fecha de firma: 21/02/2017 Firmado por: MARTA DEL

ROSARIO MATTERA, BEATRIZ A. VERON

Correlaciones:

Consortio de Propietarios Los

Lapachos c/sucesión Getar de Getar, Amalia Tomasa s/cobro ejecutivo de expensas - Cám. Apel. Doc. y Locaciones Tucumán Sala I

- 22/06/2011. Cita digital: IUSJU198528D

016196E